

**UCHWAŁA NR XV/286/11
RADY MIASTA GDYNI
z 21 grudnia 2011 roku**

w sprawie: przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Gdyni na lata 2012-2016.”

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 oraz art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm¹) w związku z art. 21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz.266 z późn. zm.²)

Rada Miasta Gdyni uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Gdyni na lata 2012-2016 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gdyni .

§ 3

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

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 116, poz. 1203, Nr 102, poz. 1055, oraz z 2005 r. Nr 172, poz. 1441., Nr 175 poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181 poz.1337, z 2007 r. Dz. U. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, Dz. U. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, Dz. U. z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, Dz. U. z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230, Dz. U. z 2011r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281.

² Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281 poz.2783, Nr 281 poz. 2876, z 2006 r. Nr 86. poz.602, Nr 94. poz. 657, Nr 167. poz. 1193, Nr 86. poz. 602, Nr 249 poz.1833, z 2007 r. Nr 128. poz. 902, Nr 173. poz.1218, z 2010r. Nr 3. poz. 13, z 2011r. Nr 224 poz. 1342.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni w latach 2012-2016

Rozdział I

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

§ 1

Wielkość i struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Gdyni

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gdyni tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów tj. osób fizycznych i osób prawnych.
2. Aktualny zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Gdyni tworzy 6333 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej 266.517 m² w tym:
 - 1) 4289 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej 189.394 m²;
 - 2) 1499 lokali mieszkalnych w budynkach gminnych o łącznej powierzchni użytkowej 58.010 m² w tym: 10 lokali kryzysowych, 4 mieszkania chronione oraz 29 mieszkań w budynkach oświatowych,
 - 3) 104 lokale mieszkalne w 29 innych budynkach mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 5.536 m²,
 - 4) lokale socjalne w ilości 441 o powierzchni użytkowej 13.577 m².
3. Strukturę i liczbę lokali komunalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdyni przedstawia tabela:

Liczba lokali mieszkalnych (szt.) w tym	2011
W budynkach komunalnych	1499
W budynkach wspólnot mieszkaniowych	4289
W innych budynkach	104

4. Ilość budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Gdyni

	2011
Liczba budynków komunalnych szt.	198
Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych	480

	2011
Inne	29
Liczba budynków ogółem	707

5. Lokalizacja lokali socjalnych w budynkach różnej własności w 2011 roku.

Własność budynku	Lokale socjalne	
	Liczba	Pow. użytkowa [m²]
Komunalne	372	11.630
Wspólnoty mieszkaniowe	69	1.947
Razem	441	13.577

6. Wielkość zasobu lokali socjalnych według zawartych umów

Lata	Zasób lokali socjalnych	
	liczba	Pow. użytkowa [m²]
2011	441	13.577

7. Gmina Miasta Gdyni dysponuje 10 lokalami kryzysowymi. W budynku socjalnym przy ul. Handlowej 9 znajdują się dwa lokale kryzysowe, natomiast w budynkach socjalnych przy ul. Żeglarzy 5 i 7 jest sześć lokali oraz w budynku komunalnym przy ul. Działowskiego 23 są dwa lokale kryzysowe. Do zasiedlenia kierowane są osoby, które w wyniku zdarzeń losowych utraciły czasowo możliwość zamieszkiwania w swoich lokalach. Zamieszkują one w tych lokalach do czasu naprawy ich sytuacji mieszkaniowej.
8. Gmina Miasta Gdyni obecnie posiada udziały w 480 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, które działają w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. (Dz. U z 2000 r., Nr 80 poz. 903 z późn. zm.), w tym: Gmina posiada do 10% udziałów w 70 budynkach, powyżej 10% do 30% udziałów w 209 budynkach, powyżej 30% do 50 % udziałów w 145 budynkach, powyżej 50% w 56 budynkach.
9. Gmina Miasta Gdyni posiada wyłączonych ze sprzedaży 87 budynków mieszkalnych z 1183 lokalami mieszkalnymi oraz 24 lokale mieszkalne w czterech budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

§ 2

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy.

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego na podstawie analizy wpisów w książkach obiektów budowlanych oraz dokonywanych przeglądów wskazuje,

że budynki będące w 100% własnością Gminy Miasta Gdyni należą do najstarszych.

2. Gmina Miasta Gdyni posiada 198 budynków mieszkalnych w tym:
 - 1) 148 wybudowanych przed 1945 rokiem;
 - 2) 43 wybudowane pomiędzy 1945 a 1980 rokiem;
 - 3) 7 wybudowanych po 1980 roku.
3. Z liczby 5892 lokali mieszkalnych i 441 lokali socjalnych:
 - 1) bez łazienek jest 865 lokali;
 - 2) WC poza lokalem znajduje się w 211 lokalach;
 - 3) z WC poza budynkiem są 2 lokale.
4. Gmina Miasta Gdyni posiada 4153 lokale wyposażone w instalację centralnego ogrzewania a 590 lokali jest wyposażonych w piece grzewcze kaflowe, pozostałe lokale posiadają ogrzewanie elektryczne i gazowe.
5. Gmina Miasta Gdyni posiada 23 budynki, które nie są podłączone do kanalizacji sanitarnej.
6. Z chwilą powstania Wspólnoty Mieszkaniowej (t.j. 1 stycznia. 1995 roku lub od momentu wykupu pierwszego mieszkania) wszelkie remonty części wspólnych nieruchomości musi wykonywać na swój koszt Wspólnota Mieszkaniowa ze środków własnych zgromadzonych na koncie funduszu remontowego. Oznacza to, że w koszcie potencjalnego remontu partycypować będą wszyscy właściciele nieruchomości, w częściach zgodnych z udziałem w nieruchomości wspólnej.
7. Gmina Miasta Gdyni poprzez działania realizowane przez jednostki organizacyjne powołane w celu zarządzania, wypełniając obowiązki z art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (Dz. U z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 tekst jednolity z późniejszymi zmianami) przeprowadza okresowe kontrole co najmniej raz na 5 lat. Polegają one na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynku oraz jego otoczenia, badanie instalacji elektrycznej, piorunochronowej w zakresie stanu połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji oraz coroczne kontrole elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. Podsumowanie wyników okresowych kontroli w budynkach komunalnych pozwoli na dokładną i pełną weryfikację stanu technicznego oraz wartości użytkowej budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego.

§ 3

Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy Miasta Gdyni oraz liczba wniosków złożonych dotyczących przydzielenia mieszkania. Zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb

mieszkańczych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych, lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych jest następstwem regulacji ustawowej, zgodnie z którą sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź braku takiego uprawnienia. Nie wykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.
3. Gmina Miasta Gdynia z zasobu mieszkaniowego wydzieli część lokali, które przeznaczy na wynajem jako lokale socjalne .
4. Pozyskanie lokali socjalnych następuje w drodze:
 - 1) adaptacji i modernizacji lokali mieszkalnych;
 - 2) budowy budynków z lokalami socjalnymi.
5. Realizacja wyroków o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

Realizacja wyroków o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego	
Wyszczególnienie	2011*
Ilość wyroków z roku poprzedniego	473
Ilość nowych wyroków z danego roku	95
Ilość wyroków zrealizowanych w danym roku	32
Ilość wyroków do realizacji	534

*stan na dzień 31.10.2011

6. Realizacja decyzji Prezydenta Miasta Gdyni o wynajęciu lokalu zamiennego poza obowiązującą listą.

Wykwaterowania	2011*
Wykwaterowania ze względu na stan techniczny	25
Wykwaterowania ze względu na inwestycje	1
Wykwaterowania ze względu na stan techniczny –budynek prywatny	0
Wynajęcie lokalu w TBS z uwagi na 3 letnie wypowiedzenie umowy najmu (art. 11 ust 5 i 7)	1
Inne wykwaterowania	2

Razem:	29
--------	----

*stan na dzień 31.10.2011

7. Przewiduje się wzrost wyroków orzekających o eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego, gdzie wierzycielem jest Gmina Miasta Gdynia. Dla tych rodzin będą czynione starania przekwaterowania do urządzonych przez Gminę Miasta Gdynia pomieszczeń tymczasowych.

§ 4

Prognoza dotycząca mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdyni.

1. Zakłada się konieczność tworzenia i powiększania zasobu mieszkaniowego w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla następujących grup:
 - 1) gospodarstw domowych pozostających w niedostatku;
 - 2) gospodarstw domowych posiadających niskie dochody;
 - 3) gospodarstw domowych wykwaterowanych z budynków do rozbiórki.

2. Na popyt pomocy mieszkaniowej w Gminie Miasta Gdyni wpływają następujące czynniki:
 - 1) zły stan techniczny budynków kwalifikujących się do rozbiórki;
 - 2) budynki kolidujące z inwestycjami;
 - 3) likwidacja pomieszczeń niemieszkalnych;
 - 4) zmiana sposobu użytkowania lokali w budynkach użyteczności publicznej;
 - 5) wyroki sądowe o eksmisję z zasobów innych właścicieli;
 - 6) wyroki sądowe o eksmisję z zasobu Gminy.

3. Utrata lokali mieszkalnych w zasobie Gminy Miasta Gdyni uzależniona jest od następujących działań:
 - 1) sprzedaży mieszkań w trybie pierwszeństwa na rzecz najemców;
 - 2) rozbiórki budynków w złym stanie technicznym;
 - 3) rozbiórki budynków o nieopłacalnym remoncie;
 - 4) rozbiórki budynków kolidujących z inwestycjami;
 - 5) zmiany sposobu użytkowania lokali.

4. Na deficyt pomocy mieszkaniowej wpływają następujące czynniki:
 - 1) nieodpowiedni stan techniczny mieszkalnego zasobu Gminy;
 - 2) eksmisje z orzeczoną uprawnieniem do lokalu socjalnego lub bez takiego uprawnienia;
 - 3) gospodarstwa domowe zarejestrowane na dotychczasowych listach oczekujących;

- 4) kwalifikacja nowych gospodarstw domowych w kolejnych latach.
5. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych w tym socjalnych odbywa się poprzez:
 - 1) adaptacje i modernizacje lokali mieszkalnych;
 - 2) budowę budynków z lokalami socjalnymi¹⁾.

6. Prognoza zapotrzebowania na lokale:

Zapotrzebowanie	Ilość rodzin				
	2012	2013	2014	2015	2016
Zapotrzebowanie na lokale socjalne	205	215	218	198	180
Zapotrzebowanie na lokale zamienne na czas nieoznaczony	50	58	62	65	53
Umowy zawarte na podstawie skierowań (lista , wyroki)	49	53	43	55	61
Potrzeby na koniec roku	304	326	323	318	294

7. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

ROK	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Stan zasobu mieszkaniowego	6333	6185	6043	5903	5763	5620
W tym lokale socjalne	442	478	506	526	550	575

8. W latach 2012-2016 wielkość zasobu mieszkaniowego ulegać będzie ciągłym zmianom: z jednej strony będzie następowało zmniejszenie obecnego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Gdyni w związku z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych i rozbiórką budynków mieszkalnych.
9. Przewiduje się dokonanie likwidacji kolejnych budynków i baraków mieszkalnych, ze względu na nieodpowiedni stan techniczny i nieopłacalność przeprowadzania remontów oraz wyburzenia budynków gminnych w związku ze

¹ Zgodnie z przepisami ustawy z 8 grudnia 2006 roku (Dz.U. Nr 251 poz.1844 z 2006 roku z późn. zm.) o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, Gmina Miasta Gdynia podejmie działania aby otrzymać finansowe wsparcie na powyższe przedsięwzięcie po spełnieniu warunków określonych w ustawie. Ze względu na bardzo wysokie koszty budowy budynków mieszkalnych z lokalami komunalnymi i socjalnymi na sfinansowanie w/w zadań z budżetu Miasta, należy przyjąć, iż zwiększenie zasobu mieszkaniowego może nastąpić pod warunkiem uzyskania wsparcia finansowego z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa lub z Funduszu Dopłat Budownictwa Mieszkaniowego. Wysokość takiego wsparcia wynosi od 30% do 50% kosztów zadań zależnie od rodzaju zadania i tworzonego zasobu. Zasady wynikające z przedmiotowej ustawy mają na celu udzielenie pomocy gminom dla zwiększenia zasobów mieszkaniowych gminy przeznaczonych dla ubogich zapewniając właściwe standardy techniczne. Ponadto przy zapewnieniu przez Gminę jak największej ilości lokali socjalnych następuje zmniejszenie procedury roszczeń odszkodowawczych wywiązać właścicieli mieszkań w stosunku do których Gmina nie może się w terminie z dostarczenia lokali socjalnych wskazanych w wyrokach eksmisyjnych przez sąd.

sprzedażą nieruchomości i inwestycjami miejskimi. Rozbiórka tych obiektów będzie zależna od możliwości wykwaterowania ich mieszkańców.

10. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gdyni będzie się powiększał w wyniku pozyskiwania przez Gminę Gdynia lokali socjalnych, a także przejmowania lokali mieszkalnych od innych podmiotów.

Rozdział II

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

§ 5

Analiza potrzeb remontowych.

1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek, stopień zużycia oraz sposób eksploatacji i użytkowania wyznacza potrzeby remontów, remontów kapitalnych oraz modernizacji.
2. Potrzeby remontowe w budynkach gminnych:

Grupa robót	Nakłady w zł
Remonty dachów wraz z obróbkami blacharskimi i remontem kominów	4.900.000
Izolacja przeciwwilgociowa	3.000.000
Docieplenia budynków wraz z remontem elewacji i wymianę stolarki okiennej	6.700.000
Remonty instalacji sanitarnych	1.800.000
Remonty instalacji elektrycznych	1.300.000
Remonty lokali mieszkalnych - pustostany	4.500.000
Remonty balkonów , klatek schodowych podłóg, roboty zduńskie	1.800.000
Razem:	24.000.000

3. Potrzeby remontowe w gminnych lokalach mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych , w których Gmina Miasta Gdyni posiada swoje udziały:

Grupa robót	Nakłady w zł
Remont instalacji grzewczej	450.000
Odgrzybianie lokali, usuwanie związków toksycznych, wymiana podłóg, wymiana stolarki	750.000
Roboty zduńskie	220.000
Remonty lokali mieszkalnych pustostany	2.300.000
Razem:	3.720.000

§ 6

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

1. Wskazuje się jako priorytet przy tworzeniu rocznych planów remontowych eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali i ich mienia, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia pożarowego.
2. Do podstawowego zakresu robót remontowych i modernizacyjnych, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych należą:
 - 1) Remonty kompleksowe lokali mieszkalnych po eksmisji i zgonie;
 - 2) remonty kompleksowe lokali socjalnych;
 - 3) remonty budynków i lokali zasiedlonych:
 - a) roboty dekarско-blaharskie z remontem kominów w budynkach gminnych,
 - b) wymiana stolarki budowlanej w lokalach i budynkach gminnych;
 - c) wymiana instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, roboty zduńskie;
 - d) remont instalacji gazowych w lokalu;
 - e) przeglądy techniczne instalacji znajdujących się w budynku;
 - f) remont podłóg;
 - g) roboty odgrzybieniove;
 - h) remont instalacji centralnego ogrzewania;
 - i) roboty budowlane z ociepleniem budynków i naprawą elewacji;
 - j) roboty izolacyjne ścian zewnętrznych w budynkach gminnych;
 - 4) remonty dróg i chodników osiedlowych;
 - 5) utrzymanie zieleni wewnątrz osiedlowej, placów zabaw;
 - 6) wykonywanie dokumentacji technicznych, inwentaryzacji, przeglądów technicznych w budynkach gminnych;
 - 7) rozbiórki budynków mieszkalnych i innych obiektów.
3. Podejmowane remonty zmierzać będą do zapewnienia na zadawalającym poziomie technicznym:
 - 1) oczekiwanych standardów budynków komunalnych, a w tym:
 - a) instalacji gazowej o potwierdzonej szczelności,
 - b) instalacji odgromowej,
 - c) stanu konstrukcji budynku zapewniającego bezpieczeństwo użytkowania,

- d) przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
 - e) instalacji elektrycznej,
 - f) zabezpieczonych i uszczelnionych dachów, kompletnych i zakonserwowanych obróbek blacharskich oraz elementów odwodnienia dachu,
 - g) estetyczne klatki schodowe i otoczenia budynku;
- 2) oczekiwanych standardów lokali mieszkalnych komunalnych, a w tym:
- a) źródła ciepła, odpowiedniego do kubatury,
 - b) wentylacji w kuchni, łazience, WC,
 - c) instalacji gazowej i elektrycznej,
 - d) stolarki okiennej i drzwiowej
- 3) minimalnych standardów komunalnych lokali socjalnych, a w tym:
- a) dostępu do wody do celów gospodarczych oraz WC;
 - b) źródła ciepła,
 - c) wentylacji w kuchni, łazience, WC,
 - d) instalacji elektrycznej,
 - e) stolarki okiennej i drzwiowej.
4. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu na koszt i ryzyko przyszłego najemcy obejmującego oferowany komunalny lokal mieszkalny.
5. Prognoza nakładów finansowych na remonty i modernizacje budynków komunalnych w latach 2012- 2016

Kategoria wydatków	Planowane nakłady na realizację zadań remontowych w zł				
	2012	2013	2014	2015	2016
Roboty remontowe i modernizacyjne w tym: dachy , elewacje, termomodernizacje, balkony, loggie, tarasy, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej ,kanały kominowe, roboty instalacji sanitarnych , instalacji c.o. instalacji elektrycznych ,roboty zduńskie ,izolacje przeciwwilgotnościowe ,ogólnobudowlane w lokalach zasiedlonych i pustostanach, wymiana podłóg.	1.100.000	1.250.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Rozbiórki budynków	800.000	600.000	600.000	400.000	400.000
Roboty konserwacyjne , remonty bieżące, usuwanie awarii	500.000	600.000	800.000	1.000.000	1.100.000
Remonty lokali mieszkalnych - pustostany	500.000	800.000	800.000	800.000	800.000
Razem:	2.900.000	3.250.000	3.700.000	3.700.000	3.800.000
Zagospodarowanie terenu wokół budynków mieszkalnych (chodniki, dojście do budynku, pergoli)	950.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000

Kategoria wydatków	Planowane nakłady na realizację zadań remontowych w zł				
	2012	2013	2014	2015	2016
Ogółem:	3.850.000	4.250.000	4.700.000	4.700.000	4.800.000

6. Prognoza udziału Gminy Miasta Gdyni w nakładach remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Kategoria wydatków	Udział Gminy w remontach budynków wspólnotowych w zł				
	2012	2013	2014	2015	2016
Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	4.288.000	4.180.000	4.060.000	3.940.000	3.820.000

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 7

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Gmina Miasta Gdynia dokonuje sprzedaży mieszkań w oparciu o przepisy określone w uchwałach Rady Miasta Gdyni dotyczące kryteriów sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w budynkach wielomieszkaniowych objęta jest i będzie nadal kontynuowana zasadami udzielania bonifikat od ceny lokalu określonego przez rzeczoznawcę majątkowego .
3. Z zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Gdyni wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne na rzecz ich najemców w przypadku gdy:
 - 1) lokale mieszkalne i budynki mieszkalne przeznaczone do rozbiórki lub znajdujące się w złym stanie technicznym, których remont ekonomicznie jest nieopłacalny;
 - 2) lokale i budynki o nieuregulowanym stanie prawnym i położone na terenach przeznaczonych w szczegółowym planie zagospodarowania przestrzennego na inny cel niż funkcja mieszkaniowa;
 - 3) budynki i lokale mieszkalne wolnostojące na gruntach należących do samorządowych placówek oświatowych lub na gruntach wydzielonych z terenów tych placówek;
 - 4) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach oświatowych;
 - 5) lokale socjalne;
 - 6) lokale i budynki mieszkalne wyłączone z innych przyczyn niż wskazane powyżej.

4. Planuje się wyłączenie ze sprzedaży 25% zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Gdyni .

5. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2016:

Rok	2012	2013	2014	2015	2016	RAZEM
Sprzedaż lokali	140	140	140	140	125	685
Dochód w zł	7.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000	6.250.000	34.250.000

6. Głównie założenia polityki sprzedaży mieszkań gminnych to:

- 1) utrzymanie dotychczasowych warunków sprzedaży, poprzez zastosowanie bonifikat dla obecnych najemców gminnych lokali mieszkalnych;
- 2) kontynuacja sprzedaży lokali, w celu pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych , poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynku na rzecz obecnych najemców;
- 3) wyłączenie ze sprzedaży budynków gminnych gdzie nie rozpoczęto sprzedaży lokali oraz wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych.

7. Planowane do uzyskania efekty , związane ze sprzedażą lokali gminnych:

- 1) dochody do budżetu Miasta;
- 2) pełna prywatyzacja budynków wspólnot mieszkaniowych, szczególnie z małymi udziałami Gminy Miasta Gdyni;
- 3) zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdyni;
- 4) zmniejszenie kosztów remontów i modernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8

1. Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdyni, zmierzające do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Działania jakie podejmuje Gmina Miasta Gdynia w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego we właściwym stanie technicznym oraz sanitarno –porządkowym.

2. Stawki czynszu najmu za 1m² dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdyni ustala Prezydent Miasta Gdyni w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu.
3. Wysokość stawki czynszu jest każdorazowo obliczana dla poszczególnych kategorii mieszkań na zasadzie art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku Nr 31 poz. 266) z uwzględnieniem wysokości wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Pomorskiego w danym półroczu roku. Stawka czynszu najmu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.
4. Wysokość podwyżki stawek czynszu najmu w kolejnych latach będzie każdorazowo obliczana dla poszczególnych kategorii mieszkań zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego, z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej ustalonej dla województwa pomorskiego.
5. Utrzymany zostanie podział lokali mieszkalnych na kategorie z uwzględnieniem obniżek.
6. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stosuje się system dodatków mieszkaniowych, z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania oraz obniżki czynszów na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 9

Strefy zamieszkania

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gdyni dzieli się na trzy strefy zamieszkania:
 - 1) STREFA CENTRALNA: strefa ograniczona ulicami:
 - a) Św. Wojciecha i Jana z Kolna,
 - b) ul. Waszyngtona i ul. Sędzickiego oraz ul. Korzeniowskiego,
 - c) torami SKM i ul. Dworcową oraz Wzg. Św. Maksymiliana.
 - 2) STREFA POŚREDNIA:
 - a) Redłowo, Orłowo, Kolibki (do ul. Spółdzielczej), Mały Kack (z wyłączeniem ulic zakwalifikowanych do strefy peryferyjnej), Witomino (do skrzyżowania ul. Słonecznej z ul. Chwarznieńską), Dąbrowa, Dąbrówka, Działki Leśne, ul. Polska, ul. Janka Wiśniewskiego, Grabówek (z wyłączeniem ulic wymienionych strefie peryferyjnej), Chylonia (do torów SKM z jednej strony i do skrzyżowania z ul. Swarzewską z ul. Kartuską z drugiej strony), Pustki Cisowskie, Cisowa, Pogórze Górne (do granicy miasta i ul. kadm. X. Czernickiego), Pogórze Dolne (do ul. Puckiej i wzdłuż ul. Unruga), Oksywie (poza ulicami wymienionymi w strefie peryferyjnej), Karwiny, Obłuże, ul. Zielona (do ul. Płk. Dąbka), Leszczyński (z wyłączeniem ulic wymienionych w strefie peryferyjnej).

3) STREFA PERYFERYJNA:

- a) Wielki Kack, Mały Kack (ul. Żniwna, Olgierda, Raclawicka, Grenadierów, Głowackiego),
- b) ul. Spółdzielcza, Bernardowo, ul. Nowowiczlińska, Zielenisz, Wiczlino, Chwarzno,
- c) Grabówek (ul. Iglasta, Skłodowskiej-Curie, Hozjusza, Lindego, Łyskowskiego, Krofeya, Rutkowskiego, Długosza, Mrongowiusza, Podgórna, Sambora, Donimirskiego),
- d) Demptowo (do skrzyżowania ul. Kartuskiej z ul. Swarzewską),
- e) Leszczynki (ul. Leszczynki do skrzyżowania z ul. Działdowską do lasu),
- f) ul. Malczewskiego,
- g) Św. Mikołaja (pomiędzy torami a ul. Hutniczą),
- h) Grzybowa, Smętowska, Pelplińska, Stoigniewa, Widok, Jałowcowa, Hutnicza do skrzyżowania z ul. Pucką,
- i) Chylonia (ograniczona torami SKM, ul. Dachnowskiego, ul. Przemysłowa, ogródki działkowe),
- j) ul. Pucka (od skrzyżowania z ul. Żarnowiecką),
- k) rejon ograniczony ulicami: Pucką, Potasową, Czernickiego, do granicy miasta, Platynową, ul. Promową, ul. Kontenerową, ul. Gołębią, ul. Energetyków,
- l) Oksywie – ulice: Belwederska, Żółkiewskiego, Czarnieckiego, Rycerska, Zbrojna, Pancerna, Petyhorska, Zbarska, Marynarska, Trzciańska, Chodkiewicza, Jana z Tarnowa, ul. Zielona (od Płk. Dąbka w kierunku Babich Dołów), Dickmana, Muchowskiego, Rybaków
- m) Babie Doły.

§ 10

Kształtowanie czynszów.

1. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych:
 - 1) położenie budynku;
 - 2) położenie lokalu w budynku ;
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu ;
 - 4) ogólny stan techniczny budynku .
2. Dla poszczególnych lokali ustalono siedem kategorii mieszkań dla których wyznaczone zostały punkty pomocnicze.
3. Suma punktów wyznacza daną kategorię mieszkania oraz odpowiadającą jej stawkę czynszu najmu lokalu za 1m² powierzchni użytkowej.
4. Kategorie mieszkań określone w oparciu o stawkę punktową :

KATEGORIE	STAWKA PUNKTOWA
I	70 i powyżej
II	69 – 63
III	62 – 54
IV	53 – 45
V	44 – 32
VI	31 – 22
VII	21 i poniżej

§ 11

Kategoryzacja mieszkań.

1. Na potrzeby kategoryzacji mieszkań wyróżnia się:
 - 1) mieszkanie samodzielne – mieszkanie użytkowane tylko przez jednego najemcę (z rodziną). Wartość punktowa za „mieszkanie samodzielne” nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemcy dobrowolnie ogrodzą część klatki schodowej tworząc wspólny dla kilku mieszkań korytarz;
 - 2) mały dom mieszkalny - budynek wolnostojący, liczący do czterech lokali mieszkalnych.
2. Ilekroć dalej jest mowa o:
 - 1) centralnym ogrzewaniu – rozumie się przez to ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych lub znajdujących się w budynku);
 - 2) łazience – rozumie się przez to trwale wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające instalacje umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, natrysku, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego itp.), miski ustępowej;
 - 3) WC – rozumie się przez to doprowadzoną instalację wod-kan umożliwiającą podłączenia miski ustępowej. Jeżeli w lokalu jest więcej niż jedna łazienka lub WC za każde z tych urządzeń dolicza się dodatkowo odpowiednią ilość punktów ;
 - 4) Łazienka lub wc wspólnie – rozumie się przez to jedno pomieszczenie lub urządzenie, z którego korzystają najemcy z rodzinami posiadający odrębne tytuły prawne (umowy najmu lub decyzje administracyjne);

3. Podział budynków ze względu na ich stan techniczny:
 - 1) budynek w dobrym stanie technicznym - budynek, który wymaga jedynie prowadzenia bieżącej konserwacji i wykonywania drobnych napraw;
 - 2) budynek wymagający remontu bieżącego - budynek wymagający wykonania robót polegających na stałej konserwacji urządzeń, elementów, detali wyposażenia niezbędnych do utrzymania budynku oraz jego otoczenia w należytym stanie, a w szczególności konserwacji i remontu: pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych, przewodów dymowych, spalinowych, wentylacyjnych, wodno-kanalizacyjnych c.o. i c.w, instalacji elektrycznych i gazowych, hydroforów, urządzeń przeciwpożarowych, pomieszczeń wspólnie użytkowanych, pomieszczeń komunikacyjnych;
 - 3) budynek wymagający remontu kapitalnego - budynek wymagający wykonania robót przywracających całemu budynkowi lub jego części (np.: określonemu elementowi konstrukcyjnemu budynku) pierwotnej lub prawie pierwotnej wartości technicznej i użytkowej a nie stanowiących bieżącej konserwacji;
 - 4) Suterena – część budynku zawierającą pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub w całości znajduje się poniżej terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,9 m w stosunku do przylegającego terenu.
4. Przy ustalaniu lokalizacji budynku bierze się po uwagę: oddalenie od centrum, układ komunikacyjny, sieć usługową, otoczenie budynku.

§ 12

1. Tabela określająca czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu

Punkty pomocnicze	Liczba punktów
Rodzaj mieszkania	
mieszkanie samodzielne ze wspólnym korytarzem	6
mieszkanie samodzielne	8
Lokalizacja budynku w mieście	
strefa centralna	5
strefa pośrednia	3
strefa peryferyjna	0
Lokalizacja mieszkania w budynku:	
I-III piętro w budynku bez windy lub wyżej z widną albo mały dom mieszkalny	6
parter oraz od IV piętra wzwyż w budynku bez windy	3

Punkty pomocnicze	Liczba punktów
Sanitariaty: w lokalu	
łazienka i wc oddzielnie	16
łazienka i wc w jednym pomieszczeniu	14
Łazienka	6
Wc	4
w lokalu – wspólnie	
łazienka i wc oddzielnie	7
łazienka i wc w jednym pomieszczeniu	5
Wc bez łazienki	3
łazienka bez wc	2
poza lokalem – samodzielnie- w budynku	
łazienka i wc oddzielnie	8
łazienka i wc w jednym pomieszczeniu	6
Łazienka	4
Wc bez łazienki	3
poza lokalem – wspólnie- w budynku	
łazienka i wc oddzielnie	2
łazienka i wc w jednym pomieszczeniu	2
Łazienka	1
Wc	1
Gaz sieciowy lub kuchnie elektryczne	7
Ogrzewanie:	
c.o. lub lokalne ogrzewanie w budynku	10
indywidualne ogrzewanie mieszkania (gazowe lub elektryczne)	8
ogrzewanie etażowe na węgiel lub koks	2
piece (węgiel lub koks)	0
Ciepła woda	
dostarczana centralnie (w tym z kotłowni lokalnych działających przez cały rok)	8
uzyskiwana z innego źródła (podgrzewacze wody gazowe i elektryczne)	6
uzyskiwana z kotłowni lokalnej czynnej wyłącznie w sezonie grzewczym	3

Punkty pomocnicze	Liczba punktów
kolumny węglowe	0
Kuchnia:	
kuchnia z bezpośrednim oświetleniem	6
wnęka kuchenna z bezpośrednim oświetleniem	4
kuchnia lub wnęka bez bezpośredniego oświetlenia	1
kuchnia wspólna	0
Stan techniczny budynku:	
w dobrym stanie technicznym	8
Do bieżącego remontu	4
Do kapitalnego remontu	0

2. Dodatkowe czynniki obniżające wartość użytkową lokali i budynków w sytuacji, gdy:

- 1) lokal jest położony na strychu lub w suterenie obniżka wynosi 10 pkt;
- 2) brak jest instalacji wodnej w budynku obniżka wynosi 10 pkt;
- 3) brak jest kuchni lub wnęki kuchennej obniżka wynosi 10 pkt;
- 4) WC jest poza budynkiem obniżka wynosi o 5 pkt,

§ 13

W oparciu o czynniki określone w § 12 ustala się stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gdyni.

§ 14

Stawki czynszu za lokale socjalne

1. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Gdyni.
2. Zmiana stawki czynszu za lokal socjalny następuje z chwilą zmiany stawki czynszu najmu w lokalach mieszkalnych najniższej kategorii.
3. Obniżki nie dotyczą czynszu za lokal socjalny.

§ 15

Stawki czynszu za pomieszczenia tymczasowe

- 1 Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe stanowi 25% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Gdyni.
2. Zmiana stawki czynszu za pomieszczenie tymczasowe następuje z chwilą zmiany stawki czynszu najmu w lokalach mieszkalnych najniższej kategorii.

3. Obniżki nie dotyczą czynszu za pomieszczenie tymczasowe.

§ 16

Obniżki czynszu dla osób o niskich dochodach

1. Obniżka stawek czynszu dla najemców o niskich dochodach może być udzielona gdy w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdyni wysokość stawki czynszu najmu w najwyższej kategorii mieszkań osiągnie wartość wyższą od 2,5% wartości odtworzeniowej dla województwa pomorskiego.
2. Obniżka czynszu dla najemcy o niskich dochodach może być udzielona na jego wniosek.
3. Stawka czynszu wyliczona na podstawie § 12 uchwały może być obniżona , gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:
 - 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
 - 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokali zadłużonych, Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
 - 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r Nr 71 .poz.734 ze zmianami),
4. Obniżki czynszu , o których mowa w ust.2 będą przyznawane z zachowaniem przepisów art.7 ust.2-11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
5. Czynsz naliczony według czynników ustalonych w § 12 uchwały w stosunku do najemców o niskich dochodach , o których mowa w § 16 ust.2 uchwały , może być obniżony:
 - 1) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego :
 - a) o 20% -jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 20% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
 - b) o 15% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 20% a nie przekracza 40 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
 - c) o 10% jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekracza 40% a nie przekracza 60 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
 - 2) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - a) 20% -jeżeli średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 25% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;

- b) o 15% - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 25% a nie przekracza 50 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
 - c) o 10% - jeżeli średni, miesięczny dochód najemcy przekracza 50% a nie przekracza 75 % najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku;
6. Obniżenie czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

§ 17

Sposób zarządzania zasobem.

1. Czynności zarządzania zasobem komunalnym zostały powierzone podmiotom utworzonym w tym celu przez Gminę Miasta Gdyni.
2. Zasobem mieszkaniowym Gminy, stanowiącym własność lub będącym w dyspozycji Gminy Miasta Gdyni zarządzają dwie Administracje Budynków Komunalnych Nr 3 i Nr 4.

§ 18

Zasady zarządzania

1. Przyjęty model zarządzania zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Gminę Miasta Gdyni wobec swoich nieruchomości i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania.
2. Administracje Budynków Komunalnych reprezentują Gminę Miasta Gdyni we wspólnotach mieszkaniowych.
3. Tereny wokół budynków mieszkalnych i wspólnot mieszkaniowych zwyczajowo utrzymują administracje.
4. Zarządzanie zasobem komunalnym Gminy Miasta Gdyni obejmuje zasób mieszkaniowy, lokale użytkowe, garaże, urządzenia komunalne i nieruchomości gruntowe z ich częściami składowymi, które nie pozostają w zarządzie lub administrowaniu innych komórek organizacyjnych Gminy Miasta Gdyni oraz innych jednostek organizacyjnych Gminy Miasta Gdyni.
5. Zarządzanie nieruchomościami powierzonymi w zarząd polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności zapewnienie:
 - 1) właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości;
 - 2) bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
 - 3) właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
 - 4) bieżącego administrowania nieruchomościami;

- 5) utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) inwestowania w nieruchomość.

§ 19

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

1. Zakłada się kontynuację wyłączenia ze sprzedaży całych budynków z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdyni.
2. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych i malejący udział Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
3. Zakłada się przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym terenów przyległych w celu porządkowania stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości terenów Gminy Miasta Gdyni.
4. Dopuszcza się możliwość w okresie 2012-2016 przeprowadzenia reorganizacji sposobu i zasad w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy i budynkami będącymi własnością Gminy Miasta Gdyni w kolejnych latach w zależności od ilości i struktury lokali oraz budynków komunalnych.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 20

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokalu, w tym będące dodatkowym dochodem w związku ze zmianami stawek czynszu najmu w zasobach Gminy oraz środki z budżetu Gminy Miasta Gdyni.
2. Gospodarka mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni finansowana będzie z :
 - 1) wpływów czynszowych z najmu lokali mieszkalnych, które w całości trafiają na konta zakładów budżetowych tj. Administracji Budynków Komunalnych Nr 3 i Nr 4;
 - 2) dotacji przedmiotowych i celowych z budżetu Gminy Miasta Gdyni przeznaczonych na:
 - a) pokrycie kosztów utrzymania gminnych lokali mieszkalnych i budynków komunalnych mieszkalnych,
 - b) pokrycie kosztów utrzymania lokali socjalnych i terenów gminy.
 - 3) budżetu gminy ze środków finansowych z przeznaczeniem na:
 - a) pokrycie kosztów remontu lokali mieszkalnych i budynków komunalnych,
 - b) finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji,

- c) pokrycie kosztów dozoru lub zabezpieczenia budynków i lokali mieszkalnych czasowo wolnych oraz budynków mieszkalnych z lokalem socjalnym.
3. Dla poprawienia stanu technicznego substancji mieszkaniowej w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Gdyni Wspólnota zaciągać będą kredyty termomodernizacyjne na docieplenie ścian zewnętrznych, docieplenie stropodachu, zmianę systemu grzewczego w budynku, wymianę stolarki budowlanej oraz kredyty inwestycyjne na remonty budynków (przede wszystkim: izolacja ścian zewnętrznych piwnic, remonty klatek schodowych, roboty dekarско-blacharskie, modernizację dźwigów osobowych).
 4. Zgodnie z przepisami ustawy z 8 grudnia 2006 roku (Dz. U. Nr 251 poz.1844 z 2006 roku z późn. zm.) o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych Gmina Miasta Gdyni podejmie działania aby otrzymać dodatkowe finansowe wsparcie na pozyskanie nowych lokali komunalnych, w tym socjalnych. Ze względu na bardzo wysokie koszty budowy budynków mieszkalnych z lokalami komunalnymi i socjalnymi na sfinansowanie w/w zadań z budżetu Miasta, należy przyjąć, iż zwiększenie zasobu mieszkaniowego może nastąpić pod warunkiem uzyskania wsparcia finansowego z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa lub z Funduszu Dopłat budownictwa Mieszkaniowego.
 5. Planuje się pozyskanie dodatkowych środków finansowych na utrzymanie i modernizację lokali mieszkalnych i budynków wraz z infrastrukturą techniczną z funduszy:
 - 1) gminnych przeznaczonych na ochronę środowiska w ramach programów likwidacji azbestu oraz likwidacji zbiorników bezodpływowych ścieków;
 - 2) unijnych w ramach programów na termomodernizację budynków mieszkalnych i likwidacji niskich emisji.

§ 21

1. Źródła wewnętrzne finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

	2012	2013	2014	2015	2016
Wpływy czynszowe z najmu lokali mieszkalnych	13.050.000	12.750.000	12.450.000	12.150.000	11.800.000
Dotacje przedmiotowych z budżetu gminy przeznaczonych na:					
- pokrycie kosztów utrzymania lokali socjalnych	802.445	950.000	1.020.000	1.100.000	1.250.000
- utrzymanie terenów gminy przy budynkach mieszkalnych	850.000	870.000	900.000	930.000	950.000
- pokrycie kosztów utrzymania gminnych lokali i budynków mieszkalnych	1.245.394	1.300.000	1.350.000	1.380.000	1.400.000
Środki z budżetu gminy z przeznaczeniem na:					

	2012	2013	2014	2015	2016
- pokrycie kosztów remontu lokali mieszkalnych i budynków komunalnych	2.600.000	2.650.000	3.100.000	3.300.000	3.400.000
- pokrycie kosztów dozoru i zabezpieczenia budynków mieszkalnych czasowo wolnych i budynków z lokalami socjalnymi	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Finansowanie lub dofinansowanie kosztów inwestycji	250.000	180.000	150.000	120.000	220.000
RAZEM:	19.297.839	19.200.000	19.470.000	19.480.000	19.520.000

2. Potencjalne źródła zewnętrzne finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach.

	2012	2013	2014	2015	2016
Fundusz dopłat	0	0	2.800.000	2.500.000	2.500.000
Środki z funduszy gminnych na ochronę środowiska	0	50.000	400.000	60.000	120.000
Środki UE	0	0	1.000.000	1.500.000	0
RAZEM:	0	50.000	3.840.000	4.060.000	2.620.000

Rozdział VII

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 z właścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

§ 22

1. Prognoza wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gdyni w latach 2012 – 2016 w zakresie kosztów bieżącej eksploatacji oraz kosztów remontu i kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wydatki inwestycyjne, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym z właścicieli

Nazwa wydatku	2012	2013	2014	2015	2016
Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków mieszkalnych	11.750.000	11.550.000	11.400.000	11.200.000	11.000.000
Koszty remontu i koszty modernizacji budynków i	2.600.000	2.650.000	3.100.000	3.300.000	3.500.000

Nazwa wydatku	2012	2013	2014	2015	2016
lokali mieszkalnych					
Wydatki inwestycyjne	250.000	180.000	150.000	120.000	220.000
Razem wydatki:	14.600.000	14.380.000	14.650.000	14 620.000	14.720.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w tym:	8.030.000	7.825.000	7.605.000	7.380.000	7.155.000
-koszty eksploatacji i wynagrodzenia zarządcy	3.742.000	3.645.000	3.545.000	3.440.000	3.335.000
- fundusz remontowy	4.288.000	4.180.000	4.060.000	3.940.000	3.820.000

2. Prognoza innych wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w latach 2012-2016

Nazwa wydatku	2012	2013	2014	2015	2016
Koszty utrzymania terenu wokół budynków	1.800.000	1.900.000	2.100.000	2.250.000	2.400.000

Rozdział VIII

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

§ 23

Niezbędny zakres zamian lokali mieszkalnych związanych z remontami budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali

1. Na lokale zamienne przeznaczają się również lokale pozyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności, w tym lokale zwolnione przez najemców, którzy zdali Gminie Miasta Gdyni dotychczasowy lokal mieszkalny i otrzymali w zamian inny lokal mieszkalny.
2. Na lokale zamienne przeznaczane są i będą lokale mieszkalne, których:
 - 1) stan techniczny pozwala na ich właściwe wykorzystanie,
 - 2) zostały wyremontowane przez Gminę Miasta Gdyni lub przez przyszłego najemcę.
3. Lokale mieszkalne położone na terenach placówek oświatowych będą likwidowane i przeznaczane na wniosek dyrektora na potrzeby własne tych placówek.
4. Na czas prowadzenia remontu lokali mieszkalnych najmowanych będzie istniała możliwość przekwaterowania – zamiany lokalu do mieszkań kryzysowych.
5. Gmina nie planuje zwiększenia liczby mieszkań kryzysowych ze względu na fakt, że obecna liczba mieszkań kryzysowych zapewnia w 100% potrzeby.

6. Lokale zamienne będą zapewnione dla najemców lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ich zły stan techniczny, nieopłacalny remont lub kolidujących z zamierzeniami inwestycyjnymi.
7. Planuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców tych lokali, którzy nie posiadają zadłużenia wobec Gminy Miasta Gdynia.
8. Realizowany będzie proces wycofywania udziału Gminy Miasta Gdyni z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. Gmina Miasta Gdyni skorzysta dla osiągnięcia tego celu między innymi z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie przyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

§ 24

Inne działania

1. Lokale położone w suterrenach i inne pomieszczenia nieodpowiadające wymogom technicznym, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi przekwalifikuje się, w zależności od potrzeb na lokale użytkowe, gospodarcze lub pomieszczenia tymczasowe.
2. Zakłada się kontynuowanie działań zmierzających do stopniowego likwidowania niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez włączenie ich do pierwotnej struktury lokalu lub zbywanie.
3. Gmina Miasta Gdynia udziela i planuje w kolejnych latach 2012-2016 udzielać dotacji celowych na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, który jest własnością Gminy, a także zabytków nie stanowiących wyłącznej własności Gminy.

§ 25

Przekazanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych

1. Wskazuje się potrzebę podjęcia działań w zakresie przekazywania wspólnotom mieszkaniowym terenów przyległych, w celu porządkowania stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości z terenów Gminy Miasta Gdyni, a w szczególności podziału kompetencjami i obowiązkami dotyczącymi zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego i estetycznego oraz sanitarnego.
2. Zakłada się:
 - 1) włączenie wspólnot mieszkaniowych w proces należytego utrzymania stanu technicznego i estetycznego terenów zewnętrznych;
 - 2) ustanawiania niezbędnych służebności, sprzedaż gruntów warunkujące prawidłowe funkcjonowanie ze sobą nieruchomości;

- 3) zawieranie umów dzierżawy terenu, w tym pod miejsca gromadzenia odpadów dla właścicieli i zarządców nieruchomości, o ile nieruchomości te nie spełniają wymogów działki budowlanej.

§ 26

Pomieszczenia tymczasowe

1. Gmina Miasta Gdyni tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych ,które przeznacza na wynajem.
2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.
3. Zakłada się zapewnienie pomieszczeń tymczasowych dla realizacji prawomocnych wyroków sądu o eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.
4. Tymczasowe pomieszczenie powinno posiadać:
 - 1) dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem;
 - 2) oświetlenie naturalne i elektryczne;
 - 3) możliwość ogrzewania;
 - 4) niezawilgocone przegrody budowlane;
 - 5) możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków;
 - 6) co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę.
5. Zasobem pomieszczeń tymczasowych Gminy, stanowiącym własność lub będącym w dyspozycji Gminy Miasta Gdyni będą zarządzać dwie Administracje Budyneków Komunalnych Nr 3 i Nr 4.