Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gdynia na lata 2007 - 2011

Na VIII sesji Rada Miasta Gdyni w dniu 23 maja 2007 roku został uchwalony Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Gdynia w latach 2007 – 2011. Uchwała nr VIII/187/07 wejdzie w życie 14 dni po publikacji jej w Dzienniku Urzędowym woj. pomorskiego.
Program ten zawiera prognozę, plany a także informacje o aktualnym stanie zasobów mieszkaniowych gminy.

Na dzień 1 stycznia 2007 roku łączna ilość lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy
zasób Gminy wynosiła: **6967 lokali** o różnym standardzie, wielkości oraz statusie. Niniejszy program mieszkaniowy obejmuje wyłącznie powyższe lokale mieszkalne w zakresie prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe gminne lokale mieszkalne.

I. Aktualny gminny zasób mieszkaniowy tworzy:
5022 lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych
1607 lokali mieszkalnych w budynkach gminnych
325 lokali socjalnych
3 lokale rotacyjne
10 pomieszczeń kryzysowych
w tym: **1176** lokali mieszkalnych wyłączonych ze sprzedaży na podstawie Zarządzenia nr 16889/06/IV/M Prezydenta Miasta Gdyni z 14 listopada 2006 roku.
Łącznie : 6967 lokali mieszkalnych

Gmina posiada także mieszkania chronione. Przyznawane są dla osób wymagających opieki lecz mogących mieszkać samodzielnie, dla wychowanków Domów Dziecka, którzy osiągnęli pełnoletność oraz dla samotnych matek wychowujących dzieci. Mieszkania te znajdują się w budynkach: przy ul. Morskiej 112 (jeden lokal), przy ul. Fredry 4 i przy ul. Maciejewicza 11.

II. W myśl art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego z 21 czerwca 2001 roku. Gmina z zasobu mieszkaniowego wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne. Szczegółowe zasady wynajmu lokali socjalnych określa **Uchwała Nr XXXV/1136/01 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 listopada 2001 roku w sprawie przyjęcia do realizacji zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.** Zgodnie z art.23 ust.4 cytowanej ustawy stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Obowiązujący najniższy czynsz **w VII kategorii wynosi 0,67 zł/m2** powierzchni lokalu komunalnego. Zmiana stawki czynszu w lokalu socjalnym następuje wraz ze zmianą stawki czynszu w lokalu komunalnym. Wysokość czynszu w lokalach socjalnych ustalana jest każdorazowo zarządzeniem Prezydenta Miasta.

Na dzień 1 stycznia 2007 roku Gmina posiadała:
- **48** lokali socjalnych w budynkach komunalnych
- **78** lokali socjalnych w budynkach należących do Wspólnot Mieszkaniowych.
- **43** lokale socjalne w budynku przy ul. Żeglarzy 5
- **42** lokale socjalne w budynku przy ul. Żeglarzy 7
- **66** lokali socjalnych w budynku przy ul. Handlowej 9
- **24** lokale socjalne w budynku przy ul. Dickmana 38 (z 85 lokali)
- **24** lokale socjalne w budynku przy ul. Zamenhofa 9 (z 76 lokali)

W przypadku budynków przy ul. Dickmana 38 i ul. Zamenhofa przejętych od WAM Gdynia- planuje się aby wszystkie mieszkania w tych budynkach otrzymały status lokali socjalnych.
Pozyskiwanie lokali socjalnych następuje w drodze:
- adaptacji i modernizacji lokali mieszkalnych, - zakupu budynków np. hotelowych do adaptacji
- budowy budynków z lokalami socjalnymi
W latach **2007-2008** planuje się wybudowanie trzech budynków z **202** lokalami socjalnymi.
przy ul. Widnej 8 i Okrzei 22. Dodatkowo planuje się pozyskanie **6** lokali przy ul. Działowskiego 23 oraz **25** lokali z odzysku w drodze naturalnego ruchu ludności.

Na lata następne szacunkowo przyjmuje się:
W 2009 roku odzyskanie **25** lokali jako socjalne oraz pozyskanie **10** lokali powstałych w wyniku adaptacji lub zakupu budynków - łącznie **35 lokali**
W 2010 roku odzyskanie **25** lokali jako socjalne oraz pozyskanie **10** lokali powstałych w wyniku adaptacji lub zakupu budynków - łącznie **35 lokali**
W 2011 roku odzyskanie **25** lokali jako socjalne oraz pozyskanie **10** lokali powstałych w wyniku adaptacji lub zakupu budynków - łącznie **35 lokali**
W 1999r. koszt 1 m2 zakupu i adaptacji budynku przy ul. Żeglarzy 5 wyniósł 1441,00 zł przy powierzchni użytkowej mieszkań od 17 m2 do 80 m2. W 2001r. koszty zakupu i adaptacji budynku Handlowa 9 – wyniosły 956,00 zł przy powierzchni użytkowej mieszkań od 12 m2 do 27 m2. Natomiast w 2006r. koszt zakupu i adaptacji budynku przy ul. Żeglarzy 7 wyniosły 1755,00 zł przy powierzchni mieszkań od 26 m2 do 50,43 m2. Natomiast w nowobudowanym budynku socjalny przy ul. Widnej koszt 1 m2 wyniesie ok. 2350,00 zł. W budynku powstaną 74 mieszkania. W dwóch budynkach przy ul. Okrzei koszt ten wyniesie ok. 1988,00 zł. W budynkach powstanie 128 lokali.

Łącznie w latach 2007-2011 planuje się pozyskać 338 lokali socjalnych. Na zakończenie 2011 roku Gmina Gdynia będzie dysponować łącznie 663 lokalami socjalnymi. Ponadto Gmina posiada **trzy lokale mieszkalne rotacyjne** przy ul. Partyzantów 28/44, ul. Chylońskiej 135/1 i ul. Świeckiej 2/50. Powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi od 23,00 m2 do 44,50 m2. Wyposażone są w instalacje: zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania. Zadysponowanie tymi lokalami następuje wówczas, gdy zachodzi konieczność wykwaterowania lokatorów z ich mieszkań, które wymagają przeprowadzenia pilnie robót remontowych.
Gmina dysponuje obecnie **10 pomieszczeniami kryzysowymi.** W budynku socjalnym przy ul. Handlowej 9 znajdują się cztery pomieszczenia kryzysowe, w budynku socjalnym przy ul. Żeglarzy 5 cztery pomieszczenia oraz w budynku socjalnym przy ul. Żeglarzy 7 - dwa. Osoby zajmujące pomieszczenia kryzysowe nie płacą czynszu, wnoszą tylko opłaty z tytułu korzystania z pomieszczenia kryzysowego a więc za zużycie wody, kanalizacji, ogrzewania, energii elektrycznej i wywóz śmieci. Do zasiedlenia kierowane są osoby, które w wyniku zdarzeń losowych utraciły czasowo możliwość zamieszkiwania w swoich lokalach. Zamieszkują one w tych

pomieszczeniach do czasu naprawy sytuacji mieszkaniowej. Umowy na w/w pomieszczenia są zawierane przez Kierownika ABK na podstawie skierowania z Wydziału Spraw Społecznych lub informacji udzielonej przez Wydział Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miasta Gdyni. W stosunku do osób, które nie wnoszą opłat z tytułu zajęcia pomieszczeń lub nie chcą ich opuścić dobrowolnie, Gmina występuje do sądu o ściągnięcie należności lub opuszczenie lokalu.

III. W latach 2007-2011 wielkość zasobu mieszkaniowego ulegać będzie ciągłym zmianom: z jednej strony będzie następowało zmniejszenie obecnego zasobu mieszkaniowego Gminy w związku z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych i rozbiórką budynków mieszkalnych. Przewiduje się dokonanie likwidacji ok. **30 budynków** mieszkalnych z **42 mieszkaniami** ze względu na nieodpowiedni stan techniczny i nieopłacalność prowadzenia remontów oraz wyburzenia budynków gminnych w związku ze sprzedażą nieruchomości i inwestycjami miejskimi. Z drugiej strony będzie zwiększał się mieszkaniowy zasób Gminy. Wynikać to będzie z pozyskiwania lokali socjalnych (do końca 2011 roku) a także przejmowania lokali mieszkalnych od innych instytucji np. PKP, WAM. Gmina Gdynia obecnie posiada udziały w **479** budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, które działają w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000 roku. W administracji ABK-ów znajdują się **283** budynki Wspólnot Mieszkaniowych a w administracji 'obcej' **196** budynków Wspólnot Mieszkaniowych. **Zarządzeniem nr 16889/06/IV/M Prezydenta Miasta Gdyni z 14 listopada 2006 roku** zostały ustalone zasady struktury i wielkości wyłączeń ze sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy. Wyłączono **83** budynki mieszkalne z **1163** mieszkaniami oraz **13** lokali mieszkalnych w **dwóch** budynkach mieszkalnych należących do Wspólnot Mieszkaniowych, w których toczy się postępowanie sądowe. Wyłączono ze sprzedaży lokale mieszkalne i budynki mieszkalne przeznaczone do rozbiórki lub znajdujące się w złym stanie technicznym, których remont ekonomicznie jest nieopłacalny, lokale i budynki o nieuregulowanym stanie prawnym i położone na terenach przeznaczonych w szczegółowym planie zagospodarowania przestrzennego na inny cel niż funkcja mieszkaniowa, także budynki i lokale mieszkalne wolnostojące na gruntach należących do samorządowych placówek oświatowych lub na gruntach wydzielonych z terenów tych placówek oraz budynki socjalne. Z kolei zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz lokali których najem jest związany ze stosunkiem pracy określają **Uchwały nr XXXV/1136/01 Rady Miasta Gdyni z 28 listopada 2001 roku oraz nr V/96/2003 Rady Miasta Gdyni z 26 lutego 2003 roku.**

IV. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w z zależności od ich stanu technicznego.

Obecnie zasobem mieszkaniowym Gminy zarządzają **dwie Administracje Budynków Komunalnych**, które oprócz obsługi mieszkańców, wykonują zadania wynikające z ich statutu a w szczególności przeglądy obiektów, szacują koszty remontów, przygotowują projekty planów rzeczowo-finansowych remontowanych obiektów. Takim podstawowym zakresem robót remontowych wynikającym ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych przeprowadzanych przez Administracje są:
- remonty lokali mieszkalnych po eksmisji i zgonie
- roboty dekarsko-blacharskie z remontem kominów
- wymiana stolarki budowlanej w lokalach i budynkach gminnych
- wymiana instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, modernizacja systemów grzewczych w budynkach
- roboty budowlane z ociepleniem budynków
- remonty dróg i chodników osiedlowych

W latach 2007-2011 planuje się wydatkować na powyższe remonty z budżetu Gminy kwoty na poziomie lat ubiegłych.

V. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w następnych latach:
Sprzedaż lokali mieszkalnych w **latach 2007-2011** planuje się utrzymać na poziomie średnio rocznej sprzedaży **ok. 220** lokali. W okresie tym planowana jest sprzedaż ok. **1.100** lokali mieszkalnych.
Gmina dokonuje sprzedaży mieszkań w oparciu **o Uchwałę nr XLIII/813/98 Rady Miasta Gdyni z 25 marca 1998 roku** w sprawie kryteriów sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców i **Uchwałę nr 4434/98/II Zarządu Miasta Gdyni z 30 marca 1998 roku oraz Uchwalę nr 4937/98/II Zarządu Miasta Gdyni z 22 czerwca 1998 roku** w sprawie zasad oraz wielkości udzielania bonifikat od ceny lokalu określonej przez rzeczoznawcę w budynkach wielomieszkaniowych.

VI. Polityka czynszowa w Gminie.
Zasady ustalania czynszów w Gminie określa **ustawa z 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). Czynsze w zasobie mieszkaniowym gminnym nie były zmieniane od pięciu lat. Obowiązuje nadal **Uchwała nr 7817/2002/III Zarządu Miasta Gdyni z 26 marca 2002 roku** w sprawie stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy. Dla poszczególnych lokali ustalono siedem kategorii mieszkań. W pierwszej kategorii stawka czynszu wynosi **4,61 zł za 1 m2** powierzchni użytkowej lokalu przy **2,5 %** wskaźniku wartości odtworzeniowej lokalu, w siódmej kategorii stawka ta wynosi **1,34 zł/1 m2** powierzchni użytkowej lokalu przy **0,73 %** wskaźniku wartości odtworzeniowej lokalu. Powyższe stawki czynszu zostały ustalone w oparciu o średnioroczną inflację za **2001 rok** wynoszącą **5,5%** przy ustalaniu kategorii mieszkania bierze się pod uwagę rodzaj mieszkania, jego położenie i wyposażenie. Zastosowano też elementy obniżające stawkę czynszu: jeśli lokal jest położony na strychu lub w suterenie, gdy brak jest instalacji wodnej w budynku, brak kuchni lub wnęki kuchennej i gdy wc jest poza budynkiem.**W 2007 roku** planowana jest zmiana stawek czynszu w następujący sposób:

1. Utrzymany zostanie podział lokali mieszkalnych na siedem kategorii.
2. Do obliczeń stawki czynszu w danej kategorii mieszkania przyjęta będzie podwyżka dotychczasowych stawek czynszu **o 5%** zgodnie z zasadami określonymi w w/w ustawie.
3. Czynsz najmu po podwyżce nie przekroczy **3%** wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, (**w I półroczu 2007 roku** wartość odtworzeniowa w województwie pomorskim wynosi **2.560,00 zł, a 3 %** tej wartości stanowi kwotę **6,40 zł za 1 m2** powierzchni użytkowej lokalu).
4. Wysokość podwyżki będzie każdorazowo obliczana dla poszczególnych kategorii mieszkań na zasadzie art. 8a „ustawy o ochronie praw lokatorów" z uwzględnieniem wysokości wartości odtworzeniowej ustalanej przez Wojewodę Pomorskiego.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
Podstawowe źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej **w latach 2007-2011** to są czynsze z lokali. Wpływy czynszowe pokrywają koszty utrzymania budynków i administracji oraz część kosztów koniecznych remontów. Innym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dotacje z budżetu Gminy.
Gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy finansowana będzie z:1. Wpływów czynszowych z najmu lokali mieszkalnych, które w całości trafiają na konto

gminy.
2. Dotacji budżetowych Miasta przeznaczonych na:- pełne pokrycie kosztów utrzymania lokali i budynków komunalnych
- refakturowanie kosztów utrzymania lokali użytkowych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, w budynkach komunalnych oraz w pawilonach wolnostojących.
- wydatki inwestycyjne prowadzone przez ABK-i
-. spłat odsetek od kredytów na remonty budynków zaciągniętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, w których Gmina posiada swoje udziały.
- dopłat do oprocentowania kredytów udzielonych na remonty budynków mieszkalnych zgodnie z ustawą z dnia 26 kwietnia 2001 roku Dz. U. Nr 76 poz. 803 z 25 lipca 2001 - (dopłaty zakończą się w IV kwartale 2009 roku).
3. Dotacji celowych z budżetu Państwa dla gmin na podstawie art. 4 „ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku, gdzie Gmina tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, tj: na zasadach ustawowych zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne i zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach wykorzystując własny zasób mieszkaniowy.

VIII. Zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
Obecnie zasobem mieszkaniowym gminy zarządzają **dwie Administracje Budynków Komunalnych Nr 3 i Nr 4 w Gdyni. W dniu 24 listopada 2004 roku uchwałą nr XXV/583/04 Rady Miasta Gdyni zostały połączone zakłady budżetowe nr 1 i 3.** Mienie znajdujące się w użytkowaniu obu zakładów, zobowiązania i wierzytelności przejęła od 1 stycznia 2005 roku nowa **Administracja Budynków Komunalnych Nr 3** z siedzibą w Gdyni przy ul. Abrahama 55. **W dniu 24 listopada 2004 roku Uchwałą nr XXV/584/04 Rady Miasta Gdyni** zostały połączone zakłady budżetowe nr 4 i 5, których mienie, zobowiązania i wierzytelności od 1 stycznia 2005 roku przejęła nowa **Administracja Budynków Komunalnych Nr 4** z siedzibą w Gdyni przy ul. Warszawskiej 67a. Zmiany te doprowadziły do znacznego zmniejszenia ilości osób zatrudnionych w czterech zakładach budżetowych. W obu administracjach jest **96 etatów**.
Obecnie zmienia się struktura gminnego zasobu mieszkaniowego. Lokale mieszkalne są nadal sprzedawane – malejący jest udział Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. ABK-i rozpoczęły wypowiadanie umów o administrowanie Wspólnotom Mieszkaniowym, w pierwszej kolejności tam gdzie Gmina ma mniejszościowy udział w budynku. W ciągu najbliższych dwóch lat administracje nie będą administrować i rozliczać Wspólnot Mieszkaniowych, będą natomiast reprezentować Gminę we wspólnotach. **W bieżącym roku** nastąpi wypowiedzenie umów o administrowanie **213** wspólnotom z udziałem Gminy do **50 %. W 2008 roku** podobne działania nastąpią w stosunku do pozostałych **266** wspólnot. Ponadto w związku z powstaniem jednostki budżetowej- **Zarządu Dróg i Zieleni** planowane są zmiany w zarządzaniu terenami zielonymi i drogami. Zamierzeniem jest oddanie do nowej jednostki terenów zielonych, dróg i chodników zlokalizowanych w pobliżu budynków mieszkalnych będących w administracji ABK, z których korzystają mieszkańcy innych budynków, nie tylko gminnych. Tereny te zwyczajowo utrzymują administracje. Zwiększy się zasób socjalny i administracje zajmą się zasobami socjalnymi oraz czysto komunalnymi. Ponadto wpływ na wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy mieć będą zmiany związane z pozyskiwaniem lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji lokali niemieszkalnych na mieszkania, likwidacja mieszkań w szkołach i przeznaczanie tych lokali na cele dydaktyczne. Następuje również sprzedaż lokali użytkowych. W zasobach Gminy pozostało jeszcze **339** lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 41.330 m2 oraz **237** garaży o łącznej powierzchni użytkowej 4.610 m2 .

Rejestr zmian

Podmiot udostępniający:	**Urząd Miasta Gdyni**
Wprowadził informację:	**Agnieszka Koc**
Data udostępnienia informacji:	**26.06.2007**

Źródło: https://bip.um.gdynia.pl/programy-w-2011-roku,461/wieloletni-program-gospodarowania-mieszkaniowym-zasobem-gminy-gdynia-na-lata-2007-2011,379277