

**OBWIESZCZENIE NR XLII/O25/18**

**RADY MIASTA GDYNI**

**z dnia 25 kwietnia 2018 r.**

**w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Gdyni na lata 2017-2021**

Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych ( Dz.U.2017.1523 t.j. ) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia:

1. Jednolity tekst uchwały Nr XXVII/663/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Gdyni na lata 2017-2021 (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 24 stycznia 2017 r. poz. 286), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XXX/767/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 29 marca 2017 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 12 maja 2017 r. poz. 1676), zmieniającą uchwałę Nr XXVII/663/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Gdyni na lata 2017-2021.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje § 2 uchwały nr XXX/767/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 29 marca 2017 w sprawie zmiany, który stanowi: „ § 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.”

3. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni:  
*J. Zielińska*

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni w latach 2017 - 2021**

### **Wstęp**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni w latach 2017-2021 określa zasady polityki mieszkaniowej Gminy Gdynia oraz warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców.

Opracowanie przedmiotowego dokumentu stanowi realizację obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które obejmują m.in. sprawy związane z ładem przestrzennym, gospodarką nieruchomościami i komunalną, gminnym budownictwem mieszkaniowym i pomocą społeczną.

Do głównych celów programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni opracowanego na lata 2017 - 2021 należą:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących mieszkańców,
- 2) poprawa jakości i warunków zamieszkania w mieszkaniowym zasobie gminy,
- 3) sukcesywna poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 5) tworzenie dogodnych warunków osiedleńczych dla nowych mieszkańców Gdyni.

### **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 5.426 lokali gminnych o łącznej powierzchni użytkowej 225.900 m<sup>2</sup>, w tym:
  - 1) 3.681 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej 162.100 m<sup>2</sup>,

- 2) 1.191 lokali mieszkalnych w budynkach gminnych o łącznej powierzchni użytkowej 45.400 m<sup>2</sup>, w tym: 3 mieszkania wspierane, 13 pomieszczeń tymczasowych, 2 mieszkania treningowe oraz 26 lokali mieszkalnych w budynkach oświatowych oraz 11 lokali kryzysowych przeznaczonych do czasowego zasiedlenia dla osób, które w wyniku zdarzeń losowych, takich jak np. pożar czy podtopienie, musiały opuścić swoje miejsce zamieszkania – 2 lokale w budynku socjalnym przy ul. Handlowej 9, 2 lokale w budynku komunalnym przy ul. Działowskiego 23 oraz 7 lokali w budynkach socjalnych przy ul. Żeglarzy 5 i 7; lokale przyznawane są na czas oznaczony, do momentu możliwości powrotu do swojego miejsca zamieszkania lub przyznania nowego lokalu mieszkalnego,
  - 3) 80 lokali mieszkalnych w 23 innych budynkach mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3.800 m<sup>2</sup>,
  - 4) 474 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 14.600 m<sup>2</sup>.
3. Ponadto Gmina Miasta Gdyni zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gdynian, wykorzystując inne narzędzia adekwatne do sytuacji zdrowotnej, majątkowej i społecznej poszczególnych osób i rodzin. Obejmują one:
- 1) 901 mieszkań w zasobach gminnej spółki – Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Czynszówka” Sp. z o.o. (TBS),
  - 2) 13 mieszkań wspieranych i treningowych znajdujących się w zasobach administrowanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej,
  - 3) 48 mieszkań lub pokoi, które są wynajmowane na wolnym rynku przez osoby znajdujące się w procesie wychodzenia z bezdomności lub w procesie usamodzielnienia się po opuszczeniu placówek opiekuńczo – wychowawczych, przy wsparciu finansowym z budżetu miasta,
  - 4) 10 miejsc w budynkach wspólnotowych wynajmowanych przez osoby znajdujące się w procesie wychodzenia z bezdomności lub usamodzielnienia po opuszczeniu placówek opiekuńczo – wychowawczych, przy wsparciu finansowym z budżetu miasta,
  - 5) 16 mieszkań lub budynków jednorodzinnych, które są wynajmowane na wolnym rynku w celu prowadzenia placówek opiekuńczo – wychowawczych typu rodzinnego, rodzinnych domów dziecka lub zawodowych rodzin zastępczych, a koszty najmu są finansowane ze środków budżetu miasta.
4. Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Gminy, wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Gdyni i pozostałych:

RODZAJ WŁASNOŚCI	ILOŚĆ BUDYNKÓW
komunalna	173
wspólnota mieszkaniowa	479
pozostałe	23
<b>razem</b>	<b>675</b>

stan na dzień 31.08.2016 r.

5. Liczba lokali socjalnych w gminnych budynkach i w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Gdyni:

RODZAJ WŁASNOŚCI	ILOŚĆ LOKALI	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA W M <sup>2</sup>
komunalna	395	12 280
wspólnota mieszkaniowa	79	2 355
<b>razem</b>	<b>474</b>	<b>14 635</b>

stan na dzień 31.008.2016 r.

6. Gmina Miasta Gdyni posiada udziały w 479 budynkach wspólnot mieszkaniowych, które działają w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2015.1892 j.t.).

Rys. 1: Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Gdyni w podziale na procent udziałów Gminy



Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy ogółem: 474

7. W latach 2012 - 2016 sprzedano 648 gminnych lokali mieszkalnych. Wszystkie budynki mieszkalne będące wyłączną własnością Gminy Miasta Gdyni zostały wyłączone ze sprzedaży.

## § 2

### Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy

- Analiza stanu technicznego obiektów mieszkalnych będących własnością Gminy Miasta Gdyni, wynikająca z przeprowadzanych systematycznie przeglądów technicznych wskazuje, że budynki będące wyłącznie własnością Gminy należą do najstarszych w gminnym zasobie.
- Gmina Miasta Gdyni jest właścicielem 173 budynków mieszkalnych, w tym:
  - 137 budynków wybudowanych przed 1945 rokiem,
  - 32 budynki wybudowane w latach 1945 -1980,
  - 4 budynki wybudowane po 1980 roku.

3. Gmina Miasta Gdyni posiada 3.353 lokale wyposażone w instalację centralnego ogrzewania i 566 lokali wyposażonych w kaflowe piece grzewcze. Pozostałe lokale posiadają ogrzewanie elektryczne lub gazowe.
4. Gmina Miasta Gdyni posiada 11 budynków mieszkalnych nie podłączonych do kanalizacji sanitarnej.
5. Remonty części wspólnych w budynkach wspólnotowych wymagają partycypacji członków wspólnoty mieszkaniowej w kosztach, proporcjonalnie do wysokości udziałów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, remonty takie finansowane są ze środków gromadzonych na koncie funduszu remontowego.
6. Gmina Miasta Gdyni poprzez działania realizowane przez jednostki organizacyjne powołane do zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy, wypełniając obowiązki z art.62 ust.1 pkt. 1 i 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U.2016.290 ze zm.) przeprowadza okresowe kontrole stanu technicznego budynków co najmniej raz na 5 lat. W ramach kontroli sprawdzany jest: stan sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyka budynku oraz jego otoczenia, badanie instalacji elektrycznej i piorunochronowej w zakresie stanu połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, odporności izolacji oraz wykonywane są 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 pozwala na dokładną i pełną weryfikację stanu technicznego oraz wartości użytkowej poszczególnych budynków mieszkalnych należących do zasobu komunalnego.

### § 3

#### **Analiza potrzeb mieszkaniowych**

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy Miasta Gdyni oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydzielenia mieszkania. Zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych, lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina zapewnia również mieszkania wspierane i treningowe, które dzięki sprawowanym nad nimi nadzorowi dają możliwość zamieszkiwania osobom ze sfery wykluczenia społecznego a także osobom, których stan zdrowia wymaga sprawowania intensywnego nadzoru lub opieki. Mieszkania wspierane i treningowe znajdują się zarówno w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Gdyni jak i w zasobie administrowanym przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej i podległe mu jednostki. Ponadto Gmina, niezależnie od bezwzględnych obowiązków ustawowych, chce wpływać na rynek najmu mieszkań, w taki sposób, by umożliwić pozyskanie w akceptowanej społecznie cenie mieszkania osobom nie wykazującym zdolności kredytowej, w tym przede wszystkim młodym rodzinom oraz absolwentom, skłaniając te osoby do osiedlania się w Gdyni.
2. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych jest przede wszystkim następstwem regulacji ustawowej, zgodnie z którą sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź braku takiego uprawnienia. Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania po stronie właściciela lokalu zajmowanego przez osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym.
3. Konieczność zapewnienia lokali socjalnych, przewidzianych do najmu w drodze umów zawieranych na wniosek osób uprawnionych lub w ramach realizacji prawomocnych wyroków, realizowana jest poprzez wydzielenie zasobu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy.

4. Realizacja wyroków o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego:

WYSZCZEGÓLNIENIE		2012	2013	2014	2015	2016
ilość wyroków z roku poprzedniego		551	604	677	681	681
ilość wyroków w danym roku		97	116	77	80	48
ilość wyroków zrealizowanych w danym roku	umowy	22	33	28	29	31
	zgony i inne	22	10	45	51	0
<b>ilość wyroków do realizacji</b>		<b>604</b>	<b>677</b>	<b>681</b>	<b>681</b>	<b>698</b>

stan na dzień 31.08.2016 r.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE		2012	2013	2014	2015	2016
ilość wykwaterowań ze względu na stan techniczny		7	20	16	18	5
ilość wykwaterowań ze względu na stan techniczny – budynek prywatny		1	0	0	0	0
ilość wynajętych lokali w TBS z uwagi na wypowiedzenie przez właściciela umowy najmu w budynku prywatnym (Dz.U.2016.1610 j.t. – art. 11 ust. 5 i 7)		3	7	7	1	2
ilość innych wykwaterowań		0	0	1	0	0
<b>razem</b>		<b>11</b>	<b>27</b>	<b>24</b>	<b>19</b>	<b>7</b>

stan na dzień 31.08.2016 r.

6. Przewiduje się wzrost wyroków orzekających o eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego, gdzie wierzycielem jest Gmina Miasta Gdyni.

7. Przewiduje się wzrost liczby wniosków o przydział lokalu socjalnego i komunalnego.

#### § 4

### Prognoza potrzeb mieszkaniowych w Gminie Miasta Gdyni

1. Zasób mieszkaniowy powiększany jest 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 lub zagrożonych katastrofą budowlaną,
- 4) osób niesamodzielnych i zależnych, mogących funkcjonować tylko w ramach mieszkalnictwa wspieranego lub chronionego,
- 5) działania właścicieli na rzecz komercjalizacji zamieszkałych nieruchomości prywatnych.

2. Ubytek liczby lokali mieszkalnych w zasobie Gminy Miasta Gdyni uzależniony jest od następujących działań:

- 1) rozbiórki budynków w złym stanie technicznym,
  - 2) rozbiórki budynków kolidujących z inwestycjami,
  - 3) zmiany sposobu użytkowania lokali,
  - 4) rozbiórki budynków których remont jest nieopłacalny.
3. Wzrost zapotrzebowania na pomoc mieszkaniową w Gminie Miasta Gdyni wynika z następujących czynników:
- 1) wyroki sądowe o eksmisję z zasobów innych właścicieli,
  - 2) wyroki sądowe o eksmisję z zasobu Gminy,
  - 3) działania Gminy na rzecz pozyskiwania nowo osiedlających się,
  - 4) rosnąca liczba osób niesamodzielnych, nie posiadających rodziny, wymagających wsparcia w ramach mieszkań wspieranych lub chronionych.
4. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych, w tym socjalnych odbywa się poprzez:
- 1) adaptacje i modernizacje lokali mieszkalnych,
  - 2) budowa budynków z lokalami mieszkalnymi i lokalami socjalnymi<sup>1</sup>,
  - 3) nabywanie lokali.
5. Prognoza zapotrzebowania na lokale:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA POCZĄTEK ROKU NARASTAJĄCO W SZT				
	2017	2018	2019	2020	2021
<b>ZAPOTRZEBOWANIE NA LOKALE SOCJALNE</b>					
ilość wyroków do realizacji	700	770	830	880	930
ilość rodzin oczekujących z listy na lokale socjalne	340	460	540	590	640
<b>razem</b>	<b>1.040</b>	<b>1.230</b>	<b>1.370</b>	<b>1.470</b>	<b>1.570</b>
<b>ZAPOTRZEBOWANIE NA LOKALE KOMUNALNE</b>					
<b>razem</b>	<b>110</b>	<b>180</b>	<b>230</b>	<b>280</b>	<b>330</b>
<b>UMOWY ZAWARTE NA PODSTAWIE SKIEROWAŃ – LOKALE SOCJALNE I KOMUNALNE</b>					
<b>razem</b>	<b>0</b>	<b>110</b>	<b>288</b>	<b>438</b>	<b>658</b>
<b>łącznie zapotrzebowanie na lokale komunalne i socjalne</b>	<b>1.150</b>	<b>1.300</b>	<b>1.312</b>	<b>1.312</b>	<b>1.242</b>

<sup>1</sup> Zgodnie z przepisami ustawy z 8 grudnia 2006 roku (Dz.U. 2015.833 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 właścicieli mieszkań w stosunku do których Gmina nie może się wywiązać w terminie z dostarczenia lokali socjalnych wskazanych w wyrokach eksmisyjnych przez sąd.

6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA POCZĄTEK ROKU W SZT				
	2017	2018	2019	2020	2021
zasób mieszkaniowy, w tym lokale socjalne	5.426	5.420	5.430	5.488	5.508
ilość lokali planowanych do wybudowania	0	0	38	0	50
ilość lokali planowanych do zakupu	0	10	20	20	20
<b>łącznie zasób mieszkaniowy</b>	<b>5.426</b>	<b>5.430</b>	<b>5.488</b>	<b>5.508</b>	<b>5.578</b>

7. Przewiduje się dokonanie likwidacji niektórych kolejnych budynków i baraków mieszkalnych, ze względu na nieodpowiedni stan techniczny i nieopłacalność przeprowadzania remontów oraz wyburzenia budynków gminnych w związku ze sprzedażą nieruchomości i inwestycjami miejskimi. Rozbiórka tych obiektów będzie zależna od możliwości wykwaterowania ich mieszkańców.
8. Nie jest przewidywany ubytek w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdyni związany ze sprzedażą, gdyż wstrzymuje się sprzedaż lokali tak w budynkach należących w całości do Gminy, jak i tzw. wspólnotowych.
9. Planuje się, że mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gdyni będzie powiększał się głównie w wyniku pozyskiwania przez Gminę lokali komunalnych i socjalnych, a także przejmowania i nabywania lokali mieszkalnych od innych podmiotów.
10. Standard i warunki mieszkaniowe części mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdyni zostanie podniesiony poprzez przeprowadzenie kompleksowej termomodernizacji budynków wraz z infrastrukturą. Działaniami związanymi z termomodernizacją, zaplanowanymi na lata 2017 - 2019, objętych jest 14 budynków mieszkalnych. W części budynków zlikwidowane zostaną piece na opał stały, a w zamian ciepło dostarczane będzie z miejskiej sieci ciepłej, a jeden budynek będzie zasilany z sieci gazowej. W 6 budynkach wykonana zostanie nowa instalacja c.o. i c.w.u., a w pozostałych zmodernizowana instalacja c.o., w tym w 4 budynkach ciepło dla potrzeb c.w.u. doprowadzane będzie z miejskiej sieci ciepłej. We wszystkich termomodernizowanych budynkach zamontowane zostanie indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła. Na poprawę stanu technicznego budynków wpłynie również wykonanie izolacji przeciwwilgociowych ścian fundamentowych wraz z ich dociepleniem, wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych, docieplenie ścian zewnętrznych oraz dachów i stropów nad nie ogrzewaną piwnicą. Ww. kompleksowa modernizacja energetyczna komunalnych budynków mieszkalnych na terenie Gdyni będzie obejmowała 14 nw. budynków mieszkalnych, w których znajduje się 585 lokali mieszkalnych:
- 1) przy ul. Dicmanna 38 (87 lokali mieszkalnych, w tym 34 lokale socjalne),
  - 2) przy ul. Chwarznieńskiej 6 (84 lokale mieszkalne, w tym 12 lokali socjalnych),
  - 3) przy ul. Chwarznieńskiej 8 (84 lokale mieszkalne, w tym 7 lokali socjalnych),
  - 4) przy ul. Kalksztajnow 3 (6 lokali mieszkalnych, w tym 1 lokal socjalny),
  - 5) przy ul. Kalksztajnow 11 (5 lokali mieszkalnych),
  - 6) przy ul. Kołtąta 44 (8 lokali mieszkalnych),
  - 7) przy ul. Opata Hackiego 31 (85 lokali mieszkalnych, w tym 7 lokali socjalnych),



- 8) przy ul. Ujejskiego 23 (12 lokali mieszkalnych),
  - 9) przy ul. Wileńskiej 93 (9 lokali mieszkalnych),
  - 10) przy ul. Wójta Radtkego 44 (10 lokali mieszkalnych, w tym 1 lokal socjalny),
  - 11) przy ul. Zamenhofs 9 (85 lokali mieszkalnych, w tym 29 lokali socjalnych),
  - 12) przy ul. Zamenhofs 13 (85 lokali mieszkalnych, w tym 5 lokali socjalnych),
  - 13) przy ul. Zielonej 32 A (16 lokali mieszkalnych, w tym 2 lokale socjalne),
  - 14) przy ul. Zielonej 32 B (9 lokali mieszkalnych, w tym 3 lokale socjalne).
11. Ponadto w ramach rewitalizacji obszarów zdegradowanych planowane są działania poprawiające jakość życia mieszkańców zasobu komunalnego w dzielnicach Chylonia, Oksywie, Witomino oraz Babie Doły. Zakres działań rewitalizacyjnych, które dotyczyć będą najemców 1.650 lokali zostanie określony w Gminnym Programie Rewitalizacji.
  12. Gmina Miasta Gdyni, w ramach programu Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Gdańsku pn. Program ochrony powietrza dla strefy pomorskiej na lata 2015-2020 z perspektywą na lata następne, określony ze względu na przekroczenia dopuszczalnego poziomu zanieczyszczenia powietrza pyłem PM<sub>2,5</sub> ( PONE ), będzie zmierzała do całkowitej likwidacji ogrzewania piecowego w gminnym zasobie mieszkaniowym na rzecz innych, bardziej ekologicznych źródeł ciepła.

## Rozdział II

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

#### § 5

#### Analiza potrzeb remontowych

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego, 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	2.000.000
izolacja przeciwwilgociowa	1.000.000
docieplenia budynków wraz z remontem elewacji i wymianą stolarki okiennej	5.500.000
remonty instalacji sanitarnych	1.500.000
remonty instalacji elektrycznych	500.000
remonty lokali mieszkalnych – pustostany	4.500.000
remonty balkonów, klatek schodowych, podłóg i roboty zduńskie	1.600.000
<b>razem</b>	<b>16.600.000</b>

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

<b>GRUPA ROBÓT</b>	<b>NAKLADY W ZŁ</b>
remont instalacji grzewczej	480.000
odgrzybianie lokali, usuwanie związków toksycznych, wymiana podłóg, wymiana stolarki	1.100.000
roboty zduńskie	200.000
remonty lokali mieszkalnych – pustostany	1.900.000
<b>razem</b>	<b>3.680.000</b>

## § 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. Zakładanym przez Gminę celem jest maksymalne skrócenie okresu, w którym lokal zwolniony w wyniku ruchu lokatorów oczekuje na remont oraz czasu trwania remontów, tak by jak najszybciej możliwe było proponowanie lokali nowym najemcom. Cel ten osiągnięty zostanie przez systematyczne zwiększanie nakładów na remonty oraz usprawnienia organizacyjne.
3. Do podstawowego zakresu robót remontowych i modernizacyjnych, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych należą:
  - 1) remonty kompleksowe lokali mieszkalnych po eksmisjach i zgonach,
  - 2) remonty kompleksowe lokali socjalnych,
  - 3) remonty budynków i lokali zasiedlonych:
    - a) remont dachów w budynkach gminnych,
    - b) wymiana stolarki budowlanej,
    - c) remont instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej, grzewczej i gazowej,
    - d) roboty zduńskie,
    - e) remont podłóg,
    - f) izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych wraz z odgrzybieniem,
    - g) roboty budowlane związane z dociepleniem budynków i naprawą elewacji,
  - 4) remonty dróg i chodników osiedlowych,
  - 5) utrzymanie zieleni wewnątrz osiedlowej oraz placów zabaw,
  - 6) rozbiórki budynków mieszkalnych i innych obiektów.
4. Podejmowane remonty zmierzać będą do zapewnienia na odpowiednim poziomie:

- 1) oczekiwanych standardów budynków komunalnych, w tym:
  - a) instalacji gazowej o potwierdzonej szczelności,
  - b) instalacji elektrycznej,
  - c) instalacji odgromowej,
  - d) stanu konstrukcji budynku zapewniającego bezpieczeństwo użytkowania,
  - e) przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
  - f) zabezpieczonych i uszczelnionych dachów, kompletnych i zakonserwowanych obróbek blacharskich oraz elementów odwodnienia dachu,
  - g) estetycznych klatek schodowych i otoczenia budynku,
- 2) oczekiwanych standardów lokali mieszkalnych komunalnych, w tym:
  - a) źródła ciepła odpowiedniego do kubatury,
  - b) wentylacji w kuchni, łazience i wc,
  - c) instalacji gazowej i elektrycznej,
  - d) stolarki okiennej i drzwiowej,
- 3) minimalnych standardów komunalnych lokali socjalnych, w tym:
  - a) dostępu do wody do celów gospodarczych oraz wc,
  - b) źródła ciepła,
  - c) wentylacji w kuchni, łazience i wc,
  - d) instalacji elektrycznej,
  - e) stolarki okiennej i drzwiowej.

5. Prognoza nakładów finansowych na remonty i modernizacje budynków komunalnych w latach 2017-2021:

KATEGORIA WYDATKÓW	PLANOWANE NAKŁADY NA REALIZACJĘ ZADAŃ REMONTOWYCH W ZŁ				
	2017	2018	2019	2020	2021
roboty remontowe	4.400.000	4.100.000	4.100.000	3.800.000	3.800.000
roboty modernizacyjne	4.350.000	2.900.000	2.000.000	1.000.000	900.000
<b>razem</b>	<b>8.750.000</b>	<b>7.000.000</b>	<b>6.100.000</b>	<b>4.800.000</b>	<b>4.700.000</b>

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

KATEGORIA WYDATKÓW	UDZIAŁ GMINY W REMONTACH BUDYNKÓW WSPÓLNOTOWYCH W ZŁ				
	2017	2018	2019	2020	2021
fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	4.400.000	4.650.000	4.900.000	5.100.000	5.500.000

### **Rozdział III**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

##### **§ 7**

1. Sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców nie będzie kontynuowana.
2. Uzasadnieniem decyzji o zaprzestaniu sprzedaży jest duże zapotrzebowanie na gminne lokale komunalne, które nie sposób realizować pomniejszając zasób mieszkaniowy oraz nie ekwiwalentność wpływów do budżetu Gminy ze sprzedaży lokali wobec ich realnej wartości oraz wartości lokali pozwalających odtworzyć ubytek w zasobie gminnym.

### **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 w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego we właściwym stanie technicznym oraz sanitarno – porządkowym.
- ~~2.~~ Stawki czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> 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 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610.j.t) 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 r. 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**

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gdyni dzieli się na trzy strefy zamieszkania:

#### **STREFA I**

1. rejon ograniczony ulicami: Jana z Kolna, Św. Wojciecha, Waszyngtona, Aleją Jana Pawła II, Borchardta, Armii Krajowej, Zawiszy Czarnego, Sędzickiego, Sienkiewicza, Wita Stwosza,

Korzeniowskiego, Krasickiego, Aleją Piłsudskiego Prusa, Ejsmonda, Tetmajera (do skrzyżowania z ulicą Syrokomli), Syrokomli, Legionów, Redłowską, Aleja Zwycięstwa, Droga Gdyńską, Kielecką, Bydgoską, Kujawską, Witomińską, Zjazdową, Pomorską, Słupecką i Warszawską do torów,

## **STREFA II**

1. Babie Doły (z wyłączeniem obszaru w strefie III),
2. Dąbrowa,
3. Działki Leśne (z wyłączeniem obszaru w strefie I),
4. Chwarzno – Wiczlino,
5. Chylonia (z wyłączeniem obszaru w strefie III),
6. Cisowa (z wyłączeniem obszaru w strefie III),
7. Grabówek (z wyłączeniem obszaru w strefie III),
8. Karwiny,
9. Leszczyńki (z wyłączeniem obszaru w strefie III),
10. Mały Kack,
11. Obłuże
12. Oksywie (z wyłączeniem obszaru w strefie III),
13. Orłowo (z wyłączeniem obszaru w strefie I),
14. Pogórze (z wyłączeniem obszaru w strefie III),
15. Pustki Cisowskie – Demptowo,
16. Redłowo,
17. Śródmieście (z wyłączeniem obszaru w strefie I i III)
18. Wielki Kack,
19. Witomino – Leśniczówka,
20. Witomino – Radiostacja,
21. Wzgórze Św. Maksymiliana (z wyłączeniem obszaru w strefie I),

## **STREFA III**

1. Babie Doły:
  - a. ulica Rybaków,
2. Chylonia:
  - a. ulica Św. Mikołaja pomiędzy torami a ulicą Hutniczą,
  - b. ulica Malczewskiego,
  - c. rejon ograniczony ulicami: Dachnowskiego, Przemysłową i Brzoskwiniową oraz torami,

3. Cisowa:
  - a. ulica Hutnicza i Handlowa
4. Grabówek:
  - a. rejon ograniczony ulicami: Sambora, Mrongowiusza i Hozjusza,
5. Leszczynki:
  - a. rejon ograniczony ulicami: Kalksztajnow, Sambora, Dembińskiego, Leszczynki, Stoigniewa, Ceynowy, Kordeckiego i Orlicz – Dreszera,
  - b. rejon ograniczony ulicami: Działowskiego, Smętowską, Pelplińską, Grzybową i Ściegiennego,
6. Oksywie:
  - a. ulica Żeglarzy,
  - b. rejon ograniczony ulicami: Muchowskiego, Dickmanna, Zbarską i Marynarską,
  - c. rejon ograniczony ulicami: Płk. Dąbka, Żółkiewskiego, Belwederską, do ulicy Jana z Tarnowa i Chodkiewicza,
7. Orłowo:
  - a. ulica Bernadowska,
  - b. ulica Spółdzielcza,
8. Pogórze:
  - a. rejon ograniczony ulicami: Pucką, Platynową, Czernickiego, Złotą, Miedzianą, Chromową, Potasową, Pucką i Żarnowiecką,
9. Śródmieście:
  - a. ulica Wiśniewskiego i Polska,
  - b. rejon ograniczony ulicami: Promową, Kontenerową i Kwiatkowskiego,
  - c. rejon ograniczony ulicami: Gołębią, Energetyków i Kwiatkowskiego,
  - d. ulica Węglowa.

## **§ 10**

### **Kategorie mieszkań i wysokość czynszu**

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 stan,
  - 4) ogólny stan techniczny budynku.
2. Dla poszczególnych lokali ustalono 5 kategorii mieszkań, dla których wyznaczone zostały punkty pomocnicze.

3. Suma punktów wyznacza daną kategorię mieszkania oraz odpowiadającą jej stawkę czynszu najmu lokalu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
4. Kategorie mieszkań określone w oparciu o stawkę punktową:

KATEGORIA	STAWKA PUNKTOWA
I	od 63
II	62 – 54
III	53 – 45
IV	44 – 32
V	do 31

## § 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 wodno – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie miski ustępowej – jeżeli w lokalu jest więcej niż jedna łazienka lub wc, za każde z tych urządzeń dolicza się dodatkowo odpowiednią ilość punktów,
  - 4) łazience lub wc wspólnym – 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 / lokali 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.u., 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 – kondygnacja budynku lub jej część zawierająca pomieszczenia, w której poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, lecz co najmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się nie więcej niż 0,9 m poniżej poziomu terenu przylegającego do tej strony budynku.
4. Przy ustalaniu lokalizacji budynku bierze się po uwagę: oddalenie od centrum, układ komunikacyjny, sieć usługową, otoczenie budynku.
  5. Tabela określająca czynniki wpływające na wartość użytkową lokalu dla potrzeb określenia kategorii lokalu:

<b>PUNKTY POMOCNICZE</b>	<b>LICZBA PUNKTÓW</b>
<b>RODZAJ MIESZKANIA</b>	
mieszkanie samodzielne ze wspólnym korytarzem	6
mieszkanie samodzielne	8
<b>LOKALIZACJA BUDYNKU W MIEŚCIE</b>	
strefa I	5
strefa II	3
strefa III	0
<b>LOKALIZACJA MIESZKANIA W BUDYNKU</b>	
parter – III piętro w budynku bez windy lub wyżej z windą albo mały dom mieszkalny	6
od IV piętra wzwyż w budynku bez windy	3
<b>SANITARIATY W LOKALU</b>	
łazienka i wc	16
tylko łazienka	8
tylko wc	8
<b>SANITARIATY W LOKALU – WSPÓLNE</b>	
łazienka i wc oddzielnie	7
łazienka i wc w jednym pomieszczeniu	6
tylko wc	3
tylko łazienka	3



<b>PUNKTY POMOCNICZE</b>	<b>LICZBA PUNKTÓW</b>
<b>SANITARIATY POZA LOKALEM W BUDYNKU – SAMODZIELNE</b>	
łazienka i wc	7
tylko łazienka	3
tylko wc	3
<b>SANITARIATY POZA LOKALEM W BUDYNKU – WSPÓLNE</b>	
łazienka i wc	2
tylko łazienka	1
tylko wc	1
<b>WYPOSAŻENIE KUCHNI / WNĘKI KUCHENNEJ</b>	
gaz sieciowy lub kuchnia elektryczna	7
<b>OGRZEWANIE</b>	
centralne ogrzewanie 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
<b>CIEPŁA WODA</b>	
dostarczana centralnie(w tym z kotłowni lokalnych działających przez cały rok) lub z podgrzewaczy gazowych i elektrycznych	8
uzyskiwana z kotłowni lokalnej czynnej wyłącznie w sezonie grzewczym	3
kolumny węglowe	0
<b>KUCHNIA</b>	
kuchnia z bezpośrednim oświetleniem	6
wnęka kuchenna z bezpośrednim oświetleniem	4
kuchnia lub wnęka bez bezpośredniego oświetlenia	1
kuchnia wspólna	0
<b>STAN TECHNICZNY BUDYNKU</b>	
w dobrym stanie technicznym	8
do bieżącego remontu	4
do kapitalnego remontu	0

6. Dodatkowe czynniki obniżające wartość użytkową lokali i budynków:

- 1) lokal położony w suterenie – obniżka wynosi 7 pkt,
- 2) brak instalacji wodnej w budynku – obniżka wynosi 10 pkt,

- 3) brak kuchni lub wnętrza kuchennej – obniżka wynosi 8 pkt,
- 4) wc poza budynkiem – obniżka wynosi 5 pkt.
7. W przypadku modernizacji czy remontu wykonanego przez najemcę na własny koszt czynsz nie ulega podwyższeniu z powodu uzyskania przez lokal wyższej wartości punktowej.
8. W oparciu o czynniki określone w § 10 i 11 ustala się stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gdyni.

## **§ 12**

### **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.

## **§ 13**

### **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.
4. Jeśli po upływie ustawowego okresu 6 – miesięcznego, wskutek wyjątkowych okoliczności, okres obowiązywania umowy najmu lokalu tymczasowego jest przedłużany za uprzednio wyrażoną zgodą Prezydenta Miasta, od momentu przedłużenia czynsz nalicza się w wysokości jak za lokal socjalny.

## **§ 14**

### **Warunki obniżenia 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 § 10 i 11 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 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2013.966 z późn. zm.),
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 § 10 i 11 uchwały w stosunku do najemców o niskich dochodach, o których mowa w § 14 ust. 2 uchwały, może być obniżony:
  - 1) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
    - a) 20% – jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 20% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
    - b) 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) 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) 15% – jeżeli średni miesięczny dochód najemcy przekracza 25% a nie przekracza 50% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
    - c) 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**

#### **§ 15**

#### **Sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym**

Czynności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzą jednostki organizacyjne Gminy Miasta Gdyni.

## § 16

### 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. Jednostki wskazane w §15 reprezentują Gminę Miasta Gdyni we wspólnotach mieszkaniowych.
3. Tereny wokół budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gdyni i gminne tereny wokół budynków wspólnotowych utrzymują ww. jednostki, z wyjątkiem terenów, które stanowią współwłasność zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.
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 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 nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
  - 6) inwestowania w nieruchomość.

## § 17

### Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

1. Zakłada się przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym terenów przyległych w celu porządkowania stanu formalno – prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości terenów Gminy Miasta Gdyni.
2. W okresie 2017 - 2021 dopuszcza się możliwość przeprowadzenia reorganizacji sposobu i zasad w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy i budynkami będącymi własnością Gminy Miasta Gdyni, w zależności od ilości i struktury lokali oraz budynków komunalnych.

## Rozdział VI

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

## § 18

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody uzyskane i wpłaty jednostek budżetowych do kasy Gminy Miasta Gdyni z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych.

2. Gospodarka mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni finansowana jest bezpośrednio z budżetu samorządu gminnego według określonego harmonogramu potrzeb na środki pieniężne przez jednostki z przeznaczeniem na:
  - 1) pokrycie kosztów utrzymania gminnych lokali mieszkalnych i budynków komunalnych mieszkalnych,
  - 2) pokrycie kosztów utrzymania lokali socjalnych i terenów Gminy,
  - 3) pokrycie kosztów remontu lokali mieszkalnych i budynków komunalnych,
  - 4) finansowanie kosztów realizacji inwestycji,
  - 5) 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, Wspólnoty 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 dekarstwo – blacharskie, modernizacja dźwigów osobowych).
4. Zgodnie z przepisami ustawy z 8 grudnia 2006 roku (Dz.U.2015.833 z późn. zm.) o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, Gmina Miasta Gdyni podejmie działania w kierunku uzyskania dodatkowego finansowego wsparcia na pozyskanie nowych lokali komunalnych, w tym socjalnych.
5. Planuje się pozyskanie dodatkowych środków finansowych na utrzymanie oraz 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) zewnętrznych – w ramach programów na termomodernizację budynków mieszkalnych i likwidacji niskich emisji.

## § 19

1. Źródła wewnętrzne finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

<b>WYSZCZEGÓLNIENIE</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
wpływy czynszowe z najmu lokali mieszkalnych	<b>10.800.000</b>	<b>10.100.000</b>	<b>10.000.000</b>	<b>9.800.000</b>	<b>9.500.000</b>
<b>ŚRODKI Z BUDŻETU GMINY Z PRZEZNACZENIEM NA:</b>					
pokrycie kosztów remontu lokali mieszkalnych i budynków komunalnych	<b>4.400.000</b>	<b>4.100.000</b>	<b>4.100.000</b>	<b>3.800.000</b>	<b>3.800.000</b>
pokrycie kosztów zagospodarowania terenów wokół budynków mieszkalnych	<b>850.000</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>	<b>520.000</b>	<b>500.000</b>
finansowanie lub dofinansowanie kosztów modernizacji	<b>4.450.000</b>	<b>2.900.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>900.000</b>

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	2017	2018	2019	2020	2021
środki z funduszy gminnych na ochronę środowiska	100.000	250.000	250.000	200.000	200.000
środki z UE	2.900.663	1.390.875	697.353	600.000	500.000
<b>razem</b>	<b>3.000.663</b>	<b>1.640.875</b>	<b>947.353</b>	<b>800.000</b>	<b>700.000</b>

## 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**

### § 20

Prognoza wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gdyni w latach 2017 - 2021 w zakresie kosztów bieżącej eksploatacji, remontu oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, wydatków inwestycyjnych, a także kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym z właścicieli.

WYSZCZEGÓLNIENIE	2017	2018	2019	2020	2021
koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków mieszkalnych	21.600.000	20.800.000	19.000.000	19.000.000	18.500.000
koszty remontów budynków i lokali mieszkalnych	4.400.000	4.100.000	4.100.000	3.800.000	3.700.000
koszty modernizacji budynków i lokali mieszkalnych	4.350.000	2.900.000	2.000.000	1.000.000	900.000
wydatki inwestycyjne	1.500.000	9.700.400	3.200.000	11.600.000	3.300.000
<b>koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w tym:</b>	<b>8.300.000</b>	<b>8.715.000</b>	<b>9.151.000</b>	<b>9.608.550</b>	<b>9.978.228</b>
koszty eksploatacji i wynagrodzenia zarządcy	3.900.000	4.095.000	4.300.000	4.515.000	4.630.000
fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	4.400.000	4.620.000	4.851.000	5.093.550	5.348.228

## Rozdział VIII

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a także zwiększenie tego zasobu**

### § 21

**Niezbędny zakres zamian lokali mieszkalnych związanych z remontami budynków i lokali mieszkalnych**

1. Na lokale zamienne przeznaczają się m.in. 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. 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.
2. Na lokale zamienne przeznaczane są 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 najmowanych lokali mieszkalnych przewiduje się możliwość przekwaterowania (zamiany lokalu) do mieszkań kryzysowych.

## § 22

### **Planowana sprzedaż lokali**

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdyni.

## § 23

### **Inne działania podejmowane przez Gminę Miasta Gdyni**

1. Lokale położone w suterrenach i inne pomieszczenia nie odpowiadające wymogom technicznym, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi zostaną przekwalifikowane, 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 struktury lokalu.
3. Gmina Miasta Gdyni planuje w latach 2017 - 2021 kontynuację udzielania dotacji celowych na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, który jest własnością Gminy, zabytków nie stanowiących wyłącznej własności Gminy oraz budynków oraz zabytków nie wpisanych do rejestru.
4. Gmina Miasta Gdyni będzie prowadziła w latach 2017 - 2021 procesy rewitalizacji obszarów zdegradowanych, obejmujące również podnoszenie jakości zamieszkiwania, zgodnie z kierunkami przyjętymi w Gminnym Programie Rewitalizacji.
5. Gmina będzie podejmować starania na rzecz realizacji inwestycji mieszkaniowych przewidzianych jako wsparcie dla osób młodych i rodzin w ramach projektów rządowych oraz partnerstwa publiczno – prywatnego (PPP) a także oddolnych działań o charakterze spółdzielczym.
6. Gmina będzie dążyć do utworzenia mieszkań chronionych oraz zwiększenia liczby mieszkań wspieranym i treningowym. Miejsce w mieszkaniu wspieranym jest przyznawane na czas oznaczony albo nieoznaczony, a w mieszkaniu treningowym na czas oznaczony. Tryb zawierania umów określa zarządzenie Prezydenta Miasta.
7. Opróżnione lokale oświatowe będą wykorzystywane na potrzeby działalności statutowej szkoły, w której użytkowaniu znajdują się te lokale lub inne cele związane z zaspakajaniem potrzeb wspólnoty samorządowej.

8. Gmina będzie podejmować starania na rzecz szybkiej realizacji wyroków eksmisyjnych skierowanych do osób, wobec których nie orzeczono uprawnienia do lokalu socjalnego poprzez wskazywanie pomieszczeń tymczasowych. Wyrażenie zgody na pozostawanie w pomieszczeniu tymczasowym powyżej ustawowego terminu 6 miesięcy jest dopuszczalne tylko w nadzwyczajnych okolicznościach.
9. W przypadku konieczności zabezpieczenia na dłuższy czas schronienia osobom, którym nie przysługuje prawo do lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, za pośrednictwem Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, realizowane będą programy wsparcia polegające na wynajęciu lokalu na wolnym rynku z długofalowym dofinansowaniem z budżetu miasta. Skala i czas wsparcia będą w sposób indywidualny dostosowywane do rozeznanej sytuacji życiowej beneficjentów.

## **§ 24**

### **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 kompetencji i obowiązków dotyczących 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) ustanawianie niezbędnych służebności i sprzedaży gruntów warunkujące prawidłowe funkcjonowanie 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.

## **§ 25**

### **Pomieszczenia tymczasowe**

1. Gmina Miasta Gdyni tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych, które przeznaczają na wynajem.
2. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego 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. Obecnie Gmina Miasta Gdyni posiada 13 pomieszczeń tymczasowych, a w latach 2017 - 2021 planuje ich zwiększenie.
5. Zasobem pomieszczeń tymczasowych Gminy, stanowiącym własność lub będącym w dyspozycji Gminy będą zarządzać jednostki organizacyjne Gminy Miasta Gdyni.



## **RODZIAŁ IX**

### **Przepisy przejściowe**

#### **§ 26**

##### **Zmiana kategorii czynszowej**

1. Jeśli w wyniku wejścia w życie przepisów niniejszej uchwały, lokal mieszkalny uzyskuje taką liczbę punktów, że zmienia to jego dotychczasową kategorię czynszową na kategorię o dwa lub więcej stopni wyższą, to czynsz ulega podwyższeniu stopniowo.
2. W pierwszym roku obowiązywania uchwały nalicza się czynsz w takiej wysokości, jakby kategoria lokalu podwyższyła się o 1 stopień.
3. W kolejnych latach nalicza się czynsz ponownie podwyższony o jeden stopień, aż do uzyskania wartości zgodnej z kategorią.

#### **§ 27**

Przepisów niniejszej uchwały nie stosuje się do wniosków o sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców, które wpłynęły do Gminy Miasta Gdyni do dnia 8.12.2016 r. włącznie.