

UCHWAŁA NR XI/192/11 RADY MIASTA GDYNI z 24 sierpnia 2011 roku

w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni w latach 2012-2016.”

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.6, art.40 ust.1, art. 41 ust.1, art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.¹) 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) Uchwały Nr IX/168/11 Rady Miasta Gdyni z 22 czerwca 2011 roku w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/187/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 maja 2007 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni w latach 2007-2011 oraz art. 4 ust.1, art.13 pkt.2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 roku o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 17 poz. 95 z późn.zm.)

Rada Miasta Gdyni uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni w latach 2012-2016 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwałę wykonuje Prezydent Miasta Gdyni .

§ 3.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz w Monitorze Rady Miasta Gdyni.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie w 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska

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 102. poz. 1055, Nr 116. poz. 1203, z 2005r: Nr 172 poz. 1441, Nr 175.poz. 1457, z 2006r: Nr 17 poz. 128, Nr 181. poz. 1337, z 2007r. Dz. U. Nr 48. poz. 327, Nr 138 poz.974, Nr 173 poz.1218, Nr 180 poz.1111, Nr 223 poz.1458, z 2009 r: Nr 52 poz.420, Nr 157 poz.1241, z 2010r: Nr 28 poz.142, Nr 28 poz.146, Nr 106 poz.675, Nr 40 poz.230.

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.

**„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
 Gminy Miasta Gdyni w latach 2012-2016.”**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 31 poz.266 z 2005 roku) stanowi w art. 21, że Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale, które są własnością Gminy Gdynia tj: lokale mieszkalne niesprzedane w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, lokale mieszkalne w budynkach gminnych, lokale mieszkalne w budynkach wyłączonych ze sprzedaży, lokale socjalne, lokale kryzysowe.

Poza niniejszym programem szczegółowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy określają:

- Uchwała nr XLIII/813/98 Rady Miasta Gdyni z 25 marca 1998 roku w sprawie kryteriów sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.
- Uchwała nr 4434/98/II Zarządu Miasta Gdyni z 30 marca 1998 roku (z późniejszymi zmianami) w sprawie ustalania zasad oraz wielkości udzielania bonifikat od ceny lokalu określonej przez rzeczoznawcę w budynkach wielomieszkaniowych.
- Uchwała Nr 4937/98/II Zarządu Miasta Gdyni z 22 czerwca 1998 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr 4434/98/II Zarządu Miasta Gdyni z dnia 30 marca 1998 roku w sprawie ustalania zasad oraz wielkości udzielania bonifikat od ceny lokalu określonej przez rzeczoznawcę w budynkach wielomieszkaniowych.
- Uchwała nr XXXV/1136/01 Rady Miasta Gdyni z 28 listopada 2001 roku (z późniejszymi zmianami) w sprawie przyjęcia do realizacji „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy”.
- Uchwała Nr V/96/2003 Rady Miasta Gdyni z 26 lutego 2003 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXV/1136/01 Rady Miasta Gdyni z 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 związany jest ze stosunkiem pracy”.
- Uchwała Nr XXXVI/871/05 Rady Miasta Gdyni z 23 listopada 2005 roku w sprawie zmiany Uchwały nr V/96/2003 Rady Miasta Gdyni z 26 lutego 2003 roku w sprawie zmiany w Uchwale 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 związany jest ze stosunkiem pracy”.

- Zarządzenie nr 3636/07/V/M Prezydenta Miasta Gdyni z 2 października 2007 roku w sprawie stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gdyni.
- Zarządzenie Nr 4432/07/V/M Prezydenta Miasta Gdyni z 18 grudnia 2007 roku w sprawie określenia stawek czynszu w lokalach socjalnych.
- Zarządzenie nr 16889/06/IV/M Prezydenta Miasta Gdyni z 14 listopada 2006 roku z późniejszymi zmianami w sprawie zasad struktury i wielkości wyłączeń ze sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.
- Uchwała Nr IX/168/11 Rady Miasta Gdyni z 22 czerwca 2011 roku w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/187/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 maja 2007 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni w latach 2007-2011.
- Uchwała NR XLI/957/06 Rady Miasta Gdyni z 12 kwietnia 2006 roku w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych, do których nie stosuje się Ordynacja podatkowa

I. Wielkość i struktura gminnego zasobu mieszkaniowego

Aktualny gminny zasób mieszkaniowy tworzą:

4366	lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej 191.257 m ²
1819	lokali mieszkalnych w budynkach gminnych o łącznej powierzchni użytkowej 70.086 m ²

Gmina Miasta Gdyni posiada 6.185 lokali komunalnych o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 261.343 m²; w tym: jest 1207 lokali mieszkalnych wyłączonych ze sprzedaży na podstawie Zarządzenia nr 16889/06/IV/M Prezydenta Miasta Gdyni z 14 listopada 2006 roku.

Gmina Miasta Gdyni posiada 206 budynków mieszkalnych, w tym 166 wybudowanych przed 1945r., 33 budynki wybudowane pomiędzy 45 a 80 r. oraz 7 budynków mieszkalnych zbudowanych po 1980 roku.

Z liczby 6.185 lokali mieszkalnych i 442 lokali socjalnych – bez łazienek jest 865 lokali, z WC poza lokalem znajduje się 211 lokali, z WC poza budynkiem są dwa lokale. Gmina posiada 4155 lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, 590 lokali jest wyposażonych w piece grzewcze kaflowe. Ponadto Gmina Miasta Gdynia posiada 23 budynki, w których brak jest instalacji kanalizacji sanitarnej.

Lokale socjalne:

71	lokali socjalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych
-----------	---

- o łącznej powierzchni użytkowej 1.893 m²
- 56** lokali socjalnych w budynkach mieszkalnych należących do Gminy o łącznej powierzchni użytkowej 1.962 m²
- 315** lokale socjalne w budynkach wolnostojących wielomieszkaniowych przy ul. Dickmana 38, Handlowej 9, Okrzei 22, Okrzei 24, Widnej nr 10, Zamenhofska 9, Żeglarczy 5, Żeglarczy 7 w Gdyni.

Lokale te powstały w wyniku adaptacji trzech budynków typu hotelowiec, przekazania przez Wojskową Agencję Mieszkaniową w Gdyni dwóch budynków mieszkalnych oraz budowy przez Gminę trzech nowych budynków mieszkalnych

Gmina Miasta Gdyni posiada obecnie **442** lokale socjalne.

Ponadto w zasobie mieszkaniowym Gminy Gdynia znajduje się **7** lokali kryzysowych, **4** mieszkania chronione oraz **29** mieszkań w budynkach oświatowych.

Łączny mieszkaniowy zasób Gminy wynosi na dzień 30 czerwca 2011 roku **6.634** lokali.

Zgodnie z 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 określają: 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 oraz Uchwała Nr V/96/2003 Rady Miasta Gdyni z 26 lutego 2003 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXV/1136/01 Rady Miasta Gdyni z 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 związany jest 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 0,70 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.

W latach 2008-2010 zostały wybudowane 3 budynki mieszkalne przy ul. Widnej 10, Okrzei 22 i Okrzei 24 z przeznaczeniem części mieszkań na lokale socjalne- powstało 113 lokali socjalnych i 89 lokali komunalnych.

Pozyskiwanie lokali socjalnych następuje w drodze:

- adaptacji i modernizacji lokali mieszkalnych,
- budowy budynków z lokalami socjalnymi

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 podejmuje 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 w/w 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 wywiązać się w terminie z dostarczenia lokali socjalnych wskazanych w wyrokach eksmisyjnych przez sąd.

Gmina dysponuje obecnie **7 lokalami kryzysowymi**.

W budynku socjalnym przy ul. Handlowej 9 znajdują się dwa lokale kryzysowe, natomiast w budynkach socjalnych przy ul. Żeglarzy 5 i 7 trzy lokale 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 sytuacji mieszkaniowej.

W latach 2012-2016 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.

W okresie ostatnich 5 lat rozebrano 20 budynków mieszkalnych z uwagi na wysoce niewłaściwy stan techniczny oraz skreślonych zostało z ewidencji lokali mieszkalnych 22 lokale jako nieodpowiadające wymogom rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi. (Dz.U. Nr 75 poz.690 z 2002 roku z późniejszymi zmianami).

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

Należy też zaznaczyć, iż z drugiej strony będzie zwiększał się mieszkaniowy zasób Gminy. Wynikać to będzie z pozyskiwania przez Gminę Gdynia lokali socjalnych a także przejmowania lokali mieszkalnych od innych podmiotów.

II. Potrzeby mieszkaniowe Gminy Gdynia

Procedura związana z wynajęciem lokali odbywa się zgodnie z przepisami Uchwały nr XXXV/1136/01 Rady Miasta Gdyni z 28 listopada 2001 roku (z późniejszymi zmianami) w sprawie przyjęcia do realizacji „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy”,

Uchwały Nr V/96/2003 Rady Miasta Gdyni z 26 lutego 2003 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXV/1136/01 Rady Miasta Gdyni z 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 związany jest ze stosunkiem pracy”, Uchwały Nr XXXVI/871/05 Rady Miasta Gdyni z 23 listopada 2005 roku w sprawie zmiany Uchwały nr V/96/2003 Rady Miasta Gdyni z 26 lutego 2003 roku w

sprawie zmiany w Uchwale 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 związany jest ze stosunkiem pracy”.

W latach 2007-2011 (I półrocze) zadysponowano 380 lokalami mieszkalnymi, w tym do 210 lokali skierowano najemców na czas nieoznaczony, pozostałe 170 lokali to lokale socjalne. Powyższe lokale zostały uzyskane w wyniku: zgonu, eksmisji, wyprowadzenia się najemcy, po zamianie z urzędu, po zmianie przeznaczenia lokalu, po przebudowie, po nadbudowie budynku wykonanej przez najemcę, jako darowizna Skarbu Państwa.

W tym okresie Gmina Gdynia oddała do użytku 42 lokale w budynku socjalnym przy ul. Żeglarzy 7, które zostały zadysponowane na rzecz osób z listy lokali socjalnych oraz osób w stosunku do których sąd orzekł eksmisję. Ponadto zasiedlony został nowo wybudowany budynek przy ul. Widnej 10, w którym znajdują się 74 lokale, w tym 24 lokale Gmina wynajęła na czas nieoznaczony, 48 lokali jako socjalne oraz 2 lokale przystosowane dla osób niepełnosprawnych. W powyższym okresie zostały zasiedlone nowe budynki przy ul. Okrzei 22 i 24 ze 128 lokalami, w tym 93 lokale socjalne.

W okresie od 2007r. do 30 czerwca 2011r. zarejestrowano 501 nowych wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego a zrealizowano 368 wyroków, natomiast w 2011 r. na 30 czerwca 2011 r. zostały zarejestrowane 63 nowe wyroki a do realizacji pozostało aktualnie pozostało 513 wyroków. W tym okresie jest zarejestrowanych 112 wyroków orzekających o eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego, gdzie wierzycielem jest Gmina Gdynia. Dla tych rodzin będą czynione starania przekwaterowania do urządzonych przez Gminę pomieszczeń tymczasowych.

Z tytułu nie wywiązania się Gminy Gdynia z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Gmina ma obowiązek wypłaty odszkodowań właścicielom w budynkach innych niż komunalne, gdzie właściciele posiadają wyroki eksmisyjne. W latach 2007-2011(I półrocze) zostało wypłacone odszkodowanie 256 właścicielom na kwotę 2.673.155 zł.

Należy stwierdzić, że w latach 2007-2011 nastąpił wzrost odzyskiwanych lokali mieszkalnych, realizację więc potrzeb mieszkaniowych w latach 2012-2016 należy przyjąć na tym samym poziomie. Obecnie trudno jest zaplanować zapotrzebowanie na lokale socjalne, na lokale zamienne z budynków przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ich stan techniczny, na planowane w mieście inwestycje oraz z innych powodów.

W kolejnych latach nie można też zaplanować ilości i wartości wypłacanych dodatków mieszkaniowych oraz ilości nowo rejestrowanych spraw i następnych wezwań do wypłaty odszkodowań. Powyższe w dużej mierze będzie uzależnione od planowanej zmiany ustawy o dodatkach mieszkaniowych i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu Cywilnego.

Jednocześnie w tym samym okresie tj. w latach 2007-2011(Półrocze) wypłacone zostały dodatki mieszkaniowe w 135.053 przypadkach na łączną sumę 23.986.564 zł.

III Udział Gminy Gdynia w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Gmina Gdynia obecnie posiada udziały w **486** 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 tym: Gmina posiada do 10% udziałów w 71 budynkach, do 30% udziałów w 176 budynkach, do 50 % udziałów w 109 budynkach, powyżej 50% w 36 budynkach. Zgodnie z art. 14 Ustawy o własności lokali (Dz.U.Nr 80 poz.903 z 2000 roku z późn. zm.) Gmina Miasta Gdynia, która jest właścicielem lokali znajdujących się w

budynkach należących do Wspólnot Mieszkaniowych, pokrywa koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Zaliczki na pokrycie tych kosztów Wspólnoty ustalają przez podjęcie stosownych uchwał. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Ponadto informuje się, iż z chwilą powstania Wspólnoty Mieszkaniowej (t.j. 01 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.

Dla poprawienia stanu technicznego substancji mieszkaniowej w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Gdyni Wspólnoty zaciągają 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-błacharskie, modernizację dźwigów osobowych.

W latach 2007-2011 - 74 Wspólnoty zaciągnęły kredyty w bankach na kwotę 17.078.000,00 złotych.

IV. Budynki mieszkalne i lokale mieszkalne wyłączone ze sprzedaży.

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 wówczas **83** budynki mieszkalne z **1163** mieszkaniami oraz **13** lokali mieszkalnych w **dwóch** budynkach mieszkalnych należących do Wspólnot Mieszkaniowych, w których toczą się postępowania sądowe lub administracyjne.

Powyższym zarządzeniem 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,
- budynki i lokale mieszkalne wolnostojące na gruntach należących do samorządowych placówek oświatowych lub na gruntach wydzielonych z terenów tych placówek,
- lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach oświatowych,
- lokale socjalne,
- lokale i budynki mieszkalne wyłączone z innych przyczyn niż wskazane powyżej.

W okresie ostatnich pięciu lat zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Gdyni ulegał zwiększeniu i zmniejszeniu na podstawie zmian określonych w **§ 2** w/w zarządzenia.

Aktualnie zarządzeniem nr 1420/11/VI/M Prezydenta Miasta Gdyni z 29 marca 2011 roku wyłączonych jest ze sprzedaży **87** budynków mieszkalnych z **1183** lokalami mieszkalnymi oraz **24** lokale mieszkalne w **czterech** budynkach należących do Wspólnot Mieszkaniowych.

Zasób ten w dalszym ciągu może ulegać zwiększeniu lub zmniejszeniu lecz o strukturze gminnych lokali i budynków mieszkalnych decyduje wyłącznie Prezydent Miasta Gdyni.

V. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w 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,
- remonty lokali socjalnych,
- roboty dekarско-blacharskie z remontem kominów w budynkach gminnych,
- wymiana stolarki budowlanej w lokalach i budynkach gminnych,
- wymiana instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, roboty zduńskie,
- remont instalacji gazowych w lokalu,
- przeglądy techniczne instalacji znajdujących się w budynku,
- remont podłóg
- roboty budowlane z ociepleniem budynków i naprawą elewacji,
- roboty izolacyjne ścian zewnętrznych w budynkach gminnych,
- remonty dróg i chodników osiedlowych,
- utrzymanie zieleni wewnątrz osiedlowej, placów zabaw,
- wykonywanie dokumentacji technicznych, inwentaryzacji, przeglądów technicznych w budynkach gminnych,
- rozbiórki budynków mieszkalnych i innych obiektów gminnych.

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.

Podejmowane remonty zmierzają do zapewnienia na zadawalającym poziomie technicznym:

a) oczekiwanych standardów budynków komunalnych:

- instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
- sprawna instalacja odgromowa ,
- stan konstrukcji budynku zapewniający bezpieczeństwo użytkowania,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- sprawna instalację elektryczną,
- zabezpieczone i uszczelnione dachy, kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachu,
- estetyczne klatki schodowe i otoczenia budynku

b) oczekiwanych standardów lokali mieszkalnych komunalnych:

- sprawne, stałe źródło ciepła i odpowiednie do kubatury,
- sprawna wentylacja w kuchni łazience, WC,
- sprawna instalacja gazowa i elektryczna,
- sprawna stolarka okienna i drzwiowa

Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu na koszt i ryzyko przyszłego najemcy obejmującego oferowany komunalny lokal mieszkalny .

W 2007 roku na ten cel wydatkowano kwotę: 4.043.000,00 zł, **w 2008 roku** kwotę 4.974.000,00 zł, **w 2009 roku** była to kwota 3.350.500,00 zł, **w 2010 roku** wydana została kwota 5.218.000,00 zł a **w 2011 roku** kwota 4.460.000,00 zł.

W latach 2012-2016 planuje się wydatkować na powyższe remonty z budżetu Gminy kwoty na poziomie lat ubiegłych. Konieczność przeprowadzania remontów obiektów oraz utrzymywania zasobów mieszkaniowych we właściwym stanie technicznym jest priorytetowym zadaniem Gminy Miasta Gdynia. Potrzebę dokonywania napraw i remontów wyznacza wiek obiektu i stopień zużycia jego poszczególnych elementów. Gmina ma obowiązek ustawowy aby zarządzane przez siebie zasoby utrzymywać w należyтым stanie technicznym i sanitarno-porządkowym przez co zapewniać bezpieczeństwo mieszkańcom budynków. Czyni się ogromne starania by zapobiegać degradacji zasobów mieszkaniowych.

VI. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w następnych latach:

Gmina Gdynia 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 Uchwałę 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.

W latach 2007-2010 sprzedano 655 lokali mieszkalnych, do 13 maja 2011 roku sprzedano 62 mieszkania. Ze sprzedaży tych mieszkań uzyskano kwotę 29.050.000,00 zł. Do końca 2011 roku planuje się sprzedać 80 mieszkań za kwotę 3.000.000,00 zł.

W latach 2012-2016 planowana sprzedaż mieszkań to 700 (ok. 140 lokali rocznie), na łączną kwotę 35.000.000,00 złotych.

Sprzedaż lokali mieszkalnych jest prowadzona wyłącznie na wniosek najemcy lokalu zgodnie z wyżej określonymi zasadami. Uprawnionym do wykupu mieszkania jest najemca posiadający tytuł prawny do lokalu na czas nieoznaczony i nie mający zaległości czynszowych na koncie najmowanego lokalu.

Procedura przygotowania lokalu mieszkalnego do sprzedaży na rzecz najemcy przedstawia się następująco:

- najemca składa konieczne do rozpoczęcia procedury wykupu mieszkania dokumenty (wniosek, opis techniczny budynku i mieszkania oraz umowę najmu lokalu)
- po przyjęciu wniosku Gmina zleca rzeczoznawcy określenie wartości rynkowej lokalu,
- po otrzymaniu wyceny zostaje określona jego cena z uwzględnieniem wszystkich bonifikat określonych w prawie miejscowym, dodatkowo Gmina Gdynia określa czy dany lokal ma status samodzielności,
- po przyjęciu przez najemcę ceny wykupu lokalu i przygotowaniu stosownych dokumentów przez Gminę następuje zawarcie aktu notarialnego sprzedaży lokalu, który kończy proces sprzedaży mieszkania przez Gminę Gdynia.

VII. 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 czterech lat. Obowiązuje nadal

Zarządzenie Nr 3636/07/V/M Prezydenta Miasta Gdyni z 2 października 2007 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 **4,84 zł za 1m²** powierzchni użytkowej lokalu, w siódmej kategorii stawka ta wynosi **1,41 zł/1 m²** powierzchni użytkowej lokalu. Zmiana stawek czynszu nastąpiła o wysokość 5% poprzednich stawek – zgodnie z art.8a ust.1 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). Przy ustalaniu kategorii mieszkania wzięto 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. Jednocześnie Zarządzeniem Nr 4432/07/V/M Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 18 grudnia 2007 roku w sprawie określenia stawek czynszu w lokalach socjalnych została ustalona stawka czynszu za lokal socjalny zgodnie z w/cyt. ustawą tj: w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Umowa najmu lokalu socjalnego jest zawierana wyłącznie na czas oznaczony. Utrzymany zostanie podział lokali mieszkalnych na kategorie z uwzględnieniem obniżek. Wysokość podwyżki będzie każdorazowo obliczana dla poszczególnych kategorii mieszkań na zasadzie art. 8a „ustawy o ochronie praw lokatorów” z uwzględnieniem wysokości wartości odtworzeniowej ustalonej przez Wojewodę Pomorskiego w danym półroczu roku. Podwyżka czynszu najmu nie przekroczyła 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, która w II półroczu 2007 roku w województwie pomorskim wynosi 3.000,00 zł a 3% tej wartości stanowi kwotę 7,50 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu. Zastosowany został wskaźnik wartości odtworzeniowej 1,935% co dało w I kategorii stawkę czynszu wynoszącą 4,84 zł a w VII przy wskaźniku 0.565% stawkę czynszu najniższą w Gminie Gdynia -1,41 zł. .Na przestrzeni ostatnich 10 lat stawki czynszu w Gminie odbiegają znacznie od 3% wartości odtworzeniowej lokalu na rok 2011 z uwagi na zastosowanie podwyżki czynszów jedynie o wskaźnik inflacji . Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy, zmierzające do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Wobec powyższego Gmina Gdynia dopuszcza możliwość zmiany stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych odpowiednio w danej kategorii w mieszkaniowym zasobie gminy do 2,50 % wartości odtworzeniowej dla województwa pomorskiego. 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.

Windykacja zadłużeń czynszowych najemców w gminnym zasobie mieszkaniowym

Prowadzony jest bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych. W stosunku do najemców lokali mieszkalnych komunalnych i socjalnych, którzy nie wypełniają podstawowego obowiązku wobec wynajmującego tj: Gminy Miasta Gdyni jakim jest wnoszenie opłat z tytułu najmowania lokali mieszkalnych zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.Nr 31 poz.266 z 2005 roku) prowadzone jest postępowanie windykacyjne. Do dłużników są wysyłane upomnienia i wezwania do zapłaty, prowadzone

są z nimi rozmowy dotyczące spłat zaległości, wysyłane kolejne wezwania ponaglące a w konsekwencji wystąpienie na drogę sądową o zapłatę długu. Przed podjęciem decyzji o skierowaniu sprawy na drogę cywilno-prawną najemcom udziela się pomocy w spłacie ich zobowiązań wobec wynajmującego. Odracza się terminy płatności długów, rozkłada dług na dogodnie dla najemcy raty, umarza odsetki, gdy zostanie spłacona zaległość główna. Szczegółowe zasady i tryb udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych, do których nie stosuje się Ordynacja podatkowa- określa uchwała NR XLI/957/06 Rady Miasta Gdyni z 12 kwietnia 2006 roku. W przypadku gdy te działania nie przynoszą efektu (dłużnik nie wywiązuje się ze swoich zobowiązań), gdy sąd wyda nakaz zapłaty sprawa trafia do komornika, który często umarza postępowanie ze względu na brak możliwości ściągnięcia długu. Gmina wówczas rozpoczyna postępowanie mające na celu doprowadzenie do wydania wyroku o eksmisję dłużnika. Najczęściej w wyroku takim jest klauzula, iż Gmina ma obowiązek zabezpieczenia dłużnikowi lokalu socjalnego. Gmina Gdynia poprzez swoich pełnomocników jakimi są dwie Administracje Budynków Komunalnych na każdym etapie postępowania windykacyjnego prowadzi z dłużnikami negocjacje, które tylko w niewielu przypadkach prowadzą do spłaty zadłużenia. Należy zaznaczyć, iż zadłużenie najemców jest trwałym elementem gospodarki mieszkaniowej. Możliwości zarządców gminnych innego niż opisane wyżej oddziaływania na dłużników w celu ściągnięcia długu są znacznie ograniczone i praktycznie wyczerpały się. Trwa tylko obfita korespondencja zgodna z literą prawa a ilość dłużników i wielkość długu nie zmniejsza się. Korzystnym rozwiązaniem nie jest także doprowadzenie do eksmisji za zadłużenie do lokalu socjalnego, który ma obowiązek zapewnić Gmina w odpowiednim stanie technicznym. Postępowanie windykacyjne jest żmudne i długotrwałe. W tej sytuacji Gmina Gdynia próbuje szukać nowych dróg dla odzyskania chociaż części środków pieniężnych od dłużnika. W 2010 roku podjęto decyzję zlecenia przez administracje budynków komunalnych usługi windykacji zobowiązań czynszowych firmie windykacyjnej która została wybrana w drodze zamówienia publicznego do 14.000 euro. Administracje budynków komunalnych zawarły z powyższą firmą stosowne umowy obsługi wierzytelności na okres 7 miesięcy. Firma ta w tym okresie dokonała windykacji należności na kwotę 652.000,00 zł. Rozważane jest wybranie kolejnej firmy windykacyjnej, która pomogłaby Gminie odzyskać należności od najemców. Dla tych najemców są wdrażane programy pomocowe przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Ośrodek ten prowadzi projekt :”Rodzina bliżej siebie”, który umożliwia wychodzenie z zadłużenia najemców lokali i pozyskiwanie dodatków mieszkaniowych.

VIII. Zapewnienie przez Gminę Gdynia pomieszczeń tymczasowych

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 26 stycznia 2005 roku w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie (Dz.U. Nr 17 poz.155 z 31 stycznia 2005 roku) w Gminie winny być zabezpieczone takie pomieszczenia dla realizacji prawomocnych wyroków sądu o eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego.

Tymczasowe pomieszczenie powinno spełniać wymogi:

- posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia

- znajdowały się poza budynkiem,
- posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne,
- posiadać możliwość ogrzewania,
- posiadać niezawilgocone przegrody budowlane,
- zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

Gmina Miasta Gdyni aktualnie nie posiada tymczasowych pomieszczeń lecz czyni starania aby je zabezpieczyć potrzebującym.

Zakłada się zapewnienie pomieszczeń tymczasowych w szczególności w oparciu o :

- pomieszczenia zlokalizowane w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Miasta Gdynia , nie będących lokalami mieszkalnymi , substandardowymi,
- pomieszczenia zlokalizowane w budynkach stanowiących własność innych niż Gmina podmiotów , na podstawie umów zawartych z właścicielami tych budynków.

Z uwagi na nieprzyznanie w toku postępowania sądowego o eksmisję uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego Gmina w odniesieniu do zasobu, którego jest właścicielem podejmować będzie kolejno działania polegające na:

- wezwaniu eksmitowanego do opróżnienia lokalu i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- dostarczaniu pomieszczenia tymczasowego na określonych wyżej warunkach.

Osoby otrzymujące prawo do używania pomieszczeń tymczasowych nie uzyskują statusu najemcy.

IX. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej .

Podstawowe źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej to przychody z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz środki z budżetu Gminy Miasta Gdyni.

Potencjalne zewnętrzne źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej na pozyskiwanie nowych lokali komunalnych to Fundusz Dopłat

Gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy 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 4.
2. Dotacji przedmiotowych i celowych z budżetu Gminy Miasta Gdyni przeznaczonych na:
 - pełne pokrycie kosztów utrzymania gminnych lokali użytkowych i budynków komunalnych niemieszkalnych,
 - pokrycie kosztów utrzymania lokali socjalnych i terenów gminy,
 - pokrywanie kosztów remontu lokali mieszkalnych i budynków komunalnych,
 - finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji,
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.

X. Zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Obecnie zasobem mieszkaniowym gminy zarządzają **dwie Administracje Budynków Komunalnych Nr 3 i Nr 4 w Gdyni.**

Obecnie zmienia się struktura gminnego zasobu mieszkaniowego. Lokale mieszkalne są nadal sprzedawane –malejący jest udział Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Administracje te reprezentują Gminę Gdynia we wspólnotach.

Tereny wokół budynków mieszkalnych gminnych i Wspólnot Mieszkaniowych zwyczajowo utrzymują administracje. Należy podjąć działania w zakresie przekazywania wspólnotom mieszkaniowym terenów przyległych, w celu porządkowania stanu formalno- prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli nieruchomości terenów Gminy Miasta Gdynia a w szczególności podziału kompetencjami i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego i estetycznego oraz sanitarnego. Zakłada się:

- włączenie wspólnot mieszkaniowych w proces należytego utrzymania stanu technicznego i estetycznego terenów zewnętrznych,
- ustanawiania niezbędnych służebności, sprzedaż gruntów warunkujące prawidłowe funkcjonowanie ze sobą nieruchomości,
- zawieranie umów dzierżawy terenu, w tym pod miejsca gromadzenia odpadów dla właścicieli i zarządców nieruchomości, o ile nieruchomości te nie spełniają wymogów działki budowlanej.

Administracje zajmują się głównie zasobami komunalnymi.

Ponadto wpływ na wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy mieć będą zmiany związane z pozyskiwaniem lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji lokali niemieszkalnych na mieszkania. Nadal będzie następować likwidacja mieszkań w placówkach oświatowych i przeznaczanie tych lokali na cele dydaktyczne.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni na lata 2012-2016 prowadzi do kontynuacji nałożonych w ubiegłych latach zadań.

Przed wszystkim Gmina będzie starać się pozyskać jak najwięcej lokali komunalnych i lokali socjalnych, znacząco poprawiać stan techniczny swoich zasobów mieszkaniowych oraz racjonalnie gospodarować mieszkaniowym zasobem. Ponadto niemal natychmiastowo reagować na nie wywiązywanie się najemców z płatności wobec wynajmującego, udzielać wsparcia w przydzielaniu dodatków mieszkaniowych, informować o możliwości obniżki czynszu zgodnie z obowiązującym prawem w tym zakresie oraz wskazywać możliwość współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Gdynia w ramach programów społecznych pozwalających wychodzić z zadłużenia z tytułu najmu i pozyskania pracy. Jednocześnie Gmina Gdynia nadal będzie zajmować się tematem usprawnienia zasad polityki czynszowej oraz procesem sprzedaży lokali gminnych.