

Uchwała nr XXVIII/293/2021
Rady Miejskiej Jastarni
z dnia 25 marca 2021 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastarnia na lata 2021 – 2025”.

Na podstawie art. 18 ust. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. 2020 r. poz. 611).

RADA MIEJSKA JASTARNI uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jastarnia na lata 2021 – 2025” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jastarni.

§ 3.

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



PRZEWODNICĄCY
Rady Miejskiej Jastarni
Daniel Kohnke

Uzasadnienie.

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego rada gminy uchwala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty inwestycyjne;

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Jastarni przyjęty uchwałą nr XII/178/2016 Rady Miasta Jastarni z dnia 25.04.2016r. obejmował lata 2016 – 2020 i wymaga obecnie aktualizacji.

Mieczysław...
adwokat

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY JASTARNIA NA LATA 2021 – 2025

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach:

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Jastarnia tworzą lokale stanowiące własność gminy.
2. Zestawienie ilościowe gminnego zasobu mieszkaniowego wskazuje :
 - dla lokali mieszkalnych w budynkach gminnych tabela nr 1,
 - dla lokali socjalnych tabela nr 2,
 - dla lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych tabela nr 3.

Tabela nr 1.

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Jastarnia, ul. ul. B. Ks. Sychty	1929	3	132,73
2	Jastarnia, ul. Stelmaszczyka 4a	1970	3	142,72
3	Jastarnia, ul. Stelmaszczyka 5	1972	3	188,00
4	Jastarnia, ul. Ks. Stefańskiego 1	1925	5	197,04
5	Jastarnia, ul. Stefańskiego 36	1920	2	99,38
6	Jastarnia, ul. Rybacka 2	1920	3	184,88
7	Jastarnia, ul. Rybacka 23	1936	1	74,68
8	Jastarnia, ul. Rybacka 27	1968	1	54,38
9	Jurata, ul. Świętopełka 3	1970	1	60,79
Razem:		xxx	22	1134,52

Tabela nr 2.

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Jastarnia, ul. ul. Mickiewicza 168	1965	1	38,88
2	Jastarnia, ul. Mickiewicza 168 A i B	2009	2	21,80
3	Jastarnia, ul. Portowa 39	1932	8	260,78
4	Jastarnia, ul. Portowa n39 A	1932	1	12,62
5	Jastarnia, ul. Stefańskiego 1	1925	2	23,00
Razem:		xxx	14	357,08

Tabela nr 3.

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Jurata, ul. Ratibora 50	1954	1	39,22
2	Jurata, ul. Ratibora 52	1954	1	39,43
3	Jurata, ul. Ratibora 65	1954	1	39,74
Razem:		xxx	3	118,39

3. Prognozowany ilościowy stan zasobu mieszkaniowego w latach 2021 – 2025 określa tabela nr 4.

Tabela nr 4.

Lata	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba lokali ogółem	39	38	38	38	38
Lokale mieszkalne	25	22	22	22	22
Lokale socjalne	14	16	16	16	16

4. Prognozowaną powierzchnię lokali tworzących zasób mieszkaniowy określa tabela nr 5:

Tabela nr 5.

Lata	2021	2022	2023	2024	2025
Powierzchnia lokali ogółem [m ²]	1609,99	1513,40	1513,40	1513,40	1513,40
Powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²]	1252,91	1134,52	1134,52	1134,52	1134,52
Powierzchnia lokali socjalnych [m ²]	357,08	378,88	378,88	378,88	378,88

5. Wszystkie lokale stanowiące własność Gminy Jastarnia przyłączone są do komunalnej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej. Ogrzewanie większości lokali realizowane jest indywidualnie, sieć centralnego ogrzewania znajduje się jedynie w budynku w Jastarni przy ul. Mariana Stelmaszczyka 5. Budynki i lokale mieszkalne posiadają pomieszczenia sanitarne o zróżnicowanym standardzie.

Rozdział II

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

Lokale mieszkalne administrowane przez gminę poddawane są obowiązkowym przeglądom i remontom bieżącym zapewniającym utrzymanie odpowiedniego stanu użytkowania. Niemniej jednak zasób mieszkaniowy gminy tworzą głównie lokale znajdujące się w starych budynkach wymagających przeprowadzenia remontów kapitalnych lub co najmniej wymiany źródeł ogrzewania w celu obniżenia niskiej emisji. Gmina podejmie działania zmierzające do odnowienia zasobu mieszkaniowego i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

- Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielolokalowych należących do wspólnot mieszkaniowych z mniejszościowym udziałem gminy.
- Lokale mieszkalne z gminnego zasobu mieszkaniowego mogą być sprzedawane najemcą posiadającym umowy najmu na czas nieoznaczony, na ich wniosek na podstawie oferty złożonej przez Burmistrza Jastarni.
- Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach określonych w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w uchwale Rady Miasta Jastarni nr XXXIV/37/98 z dnia 9 czerwca 1998 r.
- Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne.
- Wykaz lokali mieszkalnych stanowiące własność gminy planowanych do sprzedaży znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych określa tabela nr 6:

Tabela nr 6.

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali	Pow. użytkowa lokali [m ²]	Uwagi
1.	Jurata, ul. Ratibora 50	1	39,22	
2	Jurata, ul. Ratibora 52	1	39,43	Planowana sprzedaż w 2021 r.
3	Jurata, ul. Ratibora 65	1	39,74	Planowana sprzedaż w 2021 r.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej.

1. Podstawową zasadą polityki czynszowej Gminy Jastarni winna być założenie samofinansowania się utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych, to znaczy czynsze powinny być na poziomie, który zapewniłby pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontu zasobów.
2. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających jej wartość.
3. Ustala się następujące czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych:
 - a) czynniki podwyższające stawkę bazową dla lokali wyposażonych w:

- instalację centralnego ogrzewania.	+ 20%
- instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej	+22%
- instalację gazową	+20%
- sanitariat wc wraz z łazienką	+20%
 - b) czynniki obniżające stawkę bazową dla lokali wyposażonych położonych w:

- wspólny sanitariat wc bez łazienki	-10%
- mieszkanie położone na parterze lub poddaszu budynku	- 10%
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali dla zasobu mieszkaniowego Gminy Jastarnia ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Jastarni.
6. Najemca lokalu jest obowiązany do związanych z eksploatacją mieszkań opłat niezależnych od właściciela lokalu, takich jak opłata za dostawę energii, paliw i wody oraz odbiór nieczystości stałych i ciekłych.
7. Zadłużenie najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy z tytułu należnego czynszu na dzień 31.12.2020r. wyniosło 30.319,21 zł.
8. Celem skutecznego egzekwowania zaległości z tytułu należnego czynszu wobec osób trwale zalegających z opłatami za korzystanie z lokali mieszkalnych podejmowane będą działania w zakresie:
 - a) prowadzenia windykacji poprzez bezpośrednie negocjacje z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia,
 - b) kierowanie pozwów wobec dłużników na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Rozdział VI

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.

Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego z wyłączeniem lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych sprawuje Burmistrz Jastarni poprzez zarządcę – inspektora ds. gospodarki komunalnej i mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Jastarni.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 – 2025 będą przede wszystkim czynsze z najmu lokali mieszkalnych, co zgodne jest z założeniem samofinansowania gospodarki zasobem mieszkaniowym.

Czynsz powinien pokrywać nie tylko bieżące koszty utrzymania budynków, utrzymania pomieszczeń wspólnych, ale zapewnić również zgromadzenie środków na remonty zasobów mieszkaniowych.

Celowym wydaje się utworzenie funduszu modernizacyjnego umożliwiającego w perspektywie kilku lat pokrycie niezbędnych wydatków.

Zadłużenie najemców lokali stanowi istotny problem. Przeszkodą w efektywnym egzekwowaniu należności jest brak odpowiedniej liczby lokali socjalnych o obniżonym standardzie, do których można by przekwaterować najemców zalegających z opłatami. Planowane do oddania do użytkowania dwóch lokali socjalnych w roku 2021 w nieznaczny sposób poprawi sytuację mieszkaniową gminy. Prognoza wpływów z czynszów w kolejnych latach przedstawiona jest w tabeli nr 7:

Tabela nr 7.

Lata	2021	2022	2023	2024	2025
Szacowane roczne wpływy z tytułu czynszu za lokale mieszkalne [tys. zł]	198,00	195,00	198,00	202,00	206,00

Rozdział VIII

Wielkość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki inwestycyjne.

Przewiduje się, że w latach 2021 – 2025 wydatki na poszczególne grupy kosztów będą przedstawiać się następująco:

Tabela nr 8.

Rodzaj wydatku / Lata	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty bieżącej eksploatacji [zł]	38.000,-	40.000,-	42.000,-	43.000,-	45.000,-
Koszty remontów i modernizacji [zł]	35.000,-	35.000,-	35.000,-	35.000,-	35.000,-
Ogółem [zł]:	73.000,-	75.000,-	77.000,-	78.000,-	80.000,-

Rozdział IX

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Mieszkaniowy zasób gminy spełnia istotne funkcje społeczno – ekonomiczne umożliwiając osobom znajdującym się w ciężkiej sytuacji życiowej lub niedostatku zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Ze względu na zaawansowany wiek większości budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy koszty niezbędnych wydatków remontowych i modernizacyjnych będą wzrastać i w najbliższych latach należy organizacyjnie i finansowo przygotować przeprowadzenie kapitalnych remontów poszczególnych budynków. Poziom obowiązujących w gminie czynszów nie zapewni pozyskania niezbędnych na takie przedsięwzięcia środków finansowych i wymaga zaangażowania pochodzących z innych źródeł środków budżetowych gminy oraz pozyskania zewnętrznego finansowania.

PRZEDKŁADAJĄCY
Rady Miejskiej w Gminie
Tomasz Kohnke