

UCHWAŁA NR XXXIV/1127/21

RADY MIASTA GDYNI

z dnia 27 października 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni
w latach 2022-2026**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2020 poz. 611 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Gdyni na lata 2022-2026 stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gdyni.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni:
Joanna Zielińska

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni w latach 2022 – 2026

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni w latach 2022-2026 określa zasady polityki mieszkaniowej Gminy Gdynia oraz warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców w latach od 2022 do 2026.

Uchwalenie przedmiotowego dokumentu stanowi realizację obowiązku, który nakłada art.21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2020 poz. 611 z późn.zm).

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1372 z późn. zm), 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 2022 - 2026 należą:

1. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących mieszkańców,
2. poprawa jakości zamieszkania w mieszkaniowym zasobie gminy,
3. zwiększanie liczby mieszkań dostępnych, przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami i seniorów,
4. zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy nakierowane na większe upodmiotowienie i aktywizację najemców oraz zwiększanie ich odpowiedzialności za miejsce zamieszkania,
5. sukcesywna poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
6. ograniczanie oddziaływania budynków gminnych na klimat,
7. racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Gdyni w poszczególnych latach

§ 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 5 254 lokale gminnych o łącznej powierzchni użytkowej 218 584,97 m², w tym:

- 1) 3 590 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej 156 593,61 m²,
- 2) 1 503 lokale mieszkalnych w budynkach gminnych o łącznej powierzchni użytkowej 53 537,01 m²
- 3) 161 lokale mieszkalnych w 57 innych budynkach mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 8 454,35 m².

3. Ponadto Gmina Miasta Gdyni zaspokaja 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) 12 mieszkań wspieranych i 13 mieszkań chronionych znajdujących się w zasobach administrowanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej oraz 3 mieszkania wspierane i 1 mieszkanie zapewniające warunki do prowadzenia rodzinnego domu dziecka, znajdujące się w zasobach gminy,
- 3) 137 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 lub innych form pieczy zastępczej, jak również w ramach Programu Ośłonowego wsparcia mieszkańców Wzgórza gen. Orlicz-Dreszera, przy wsparciu finansowym z budżetu miasta,
- 4) 10 miejsc w budynku wspólnotowym dla osób znajdujących się w procesie wychodzenia z bezdomności, przy wsparciu finansowym z budżetu miasta,
- 5) 14 mieszkań lub budynków jednorodzinnych, które są wynajmowane na wolnym rynku w celu prowadzenia placówek opiekuńczo - wychowawczych typu rodzinnego lub socjalizacyjnego, rodzinnych domów dziecka lub zawodowych rodzin zastępczych, a koszty najmu są finansowane ze środków budżetu miasta,
- 6) 2 zespoły mieszkań chronionych zapewniających łącznie 21 miejsc, w zasobach organizacji pozarządowych, których działalność jest dofinansowywana z budżetu miasta,
- 7) 1 dom i 3 mieszkania, zapewniające łącznie 14 miejsc, wynajmowane na wolnym rynku dla osób usamodzielnianych, m.in. po opuszczeniu placówek opiekuńczo-wychowawczych, które są mieszkaniami wspieranymi lub treningowymi finansowanymi z budżetu gminy,
- 8) 24 lokale mieszkalne w budynkach oświatowych,
- 9) 18 pomieszczeń tymczasowych,
- 10) 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.

4. Struktura własności budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne:

RODZAJ WŁASNOŚCI	LICZBA BUDYNKÓW
Komunalna	145
Wspólnota mieszkaniowa	472
Pozostałe	57
razem	674

stan na dzień 31.09.2021 r.

§ 2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy

1. 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.

2. Gmina Miasta Gdyni jest właścicielem 150 budynków mieszkalnych, w tym:

- 1) 103 budynki wybudowane przed 1945 rokiem
- 2) 39 budynków wybudowanych w latach 1945 -1980,
- 3) 8 budynków wybudowanych po 1980 roku.

3. Gmina Miasta Gdyni posiada 3 451 lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i 309 lokali wyposażonych w piece grzewcze na paliwo stałe. Pozostałe lokale posiadają ogrzewanie elektryczne lub gazowe. W ramach Gdyńskiego Programu likwidacji pieców na paliwo stałe w gminnych budynkach mieszkalnych na lata 2020-2023 do końca roku 2021 Gmina Miasta Gdyni zlikwidowała 201 pieców.

4. Spośród 150 gminnych budynków mieszkalnych, Gmina Miasta Gdyni posiada 5 budynków niepodłączonych 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 (t.j.Dz.U.2020 poz. 1333 z późn. 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 wynajęcia mieszkania. Zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina zapewnia również mieszkania wspierane i treningowe, które dzięki sprawowanemu 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.

2. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali gminnych jest przede wszystkim następstwem regulacji ustawowej, zgodnie z którą sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do otrzymania oferty najmu socjalnego lokalu. Z kolei w przypadku braku takiego uprawnienia, gmina ma obowiązek zapewnić pomieszczenie tymczasowe. Oznacza to, że obecnie każda wykonywana w mieście eksmisja wiąże się z obowiązkiem zapewnienia lokalu przez gminę. Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania po stronie właściciela lokalu zajmowanego przez osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym.

3. Realizacja wyroków o eksmisji z prawem do najmu socjalnego lokalu:

WYSZCZEGÓLNIENIE		2017	2018	2019	2020	2021*
liczba wyroków z poprzedniego roku		682	684	670	644	598
liczba wyroków w danym roku		54	37	26	13	8
zmniejszenie zobowiązań w danym roku	oferty najmu socjalnego lokalu	17	25	16	22	6
	zgony i inne przyczyny	35	26	36	37	40
razem:		684	670	644	598	560

* stan na dzień 31.08.2021 r.

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

WYSZCZEGÓLNIENIE		2017	2018	2019	2020	2021*
liczba wykwaterowań ze względu na stan techniczny		4	15	5	4	18
wynajęcie lokalu w TBS z uwagi na 3-letnie wypowiedzenie umowy najmu (art. 11 ust 5 i 7)		5	6	4	0	1
inne wykwaterowania		1	0	2	0	1

razem:	10	21	11	4	20
--------	----	----	----	---	----

***Stan na 31.08.2021 r.**

§ 4. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w Gminie Miasta Gdyni

1. Zasób mieszkaniowy jest jednym z elementów polityki społecznej miasta, służącym zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych następujących grup:

- 1) mieszkańców Gdyni pozostających w niedostatku,
- 2) mieszkańców Gdyni posiadających niskie dochody,
- 3) mieszkańców Gdyni wykwaterowanych z budynków do rozbiórki lub zagrożonych katastrofą budowlaną,
- 4) niesamodzielnych i zależnych mieszkańców Gdyni, mogących funkcjonować tylko w ramach mieszkalnictwa wspieranego lub chronionego,
- 5) mieszkańców Gdyni, którzy znaleźli się w wyjątkowych sytuacjach i konieczna jest reakcja Gminy Gdynia na rozwiązanie tego kryzysu, bądź wobec których wynajęcie lokalu jest w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie uzasadnione.

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 eksmisje z zasobów właścicieli innych niż Gmina,
- 2) rosnąca liczba osób niesamodzielnych, nieposiadających rodziny, wymagających wsparcia w ramach mieszkań wspieranych lub chronionych.

4. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych grup, o których mowa w ust. 1 odbywa się poprzez:

- 1) budowę budynków z lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu gminnego,
- 2) budowę budynków z lokalami mieszkalnymi przez TBS, które są zasiedlane na podstawie porozumień/umów przez osoby wskazane przez gminę,
- 3) nabywanie lokali do zasobu gminnego,
- 4) współpracę z organizacjami pozarządowymi, dysponującymi własnym zasobem mieszkaniowym służącym osobom, o którym mowa w ust. 1 pkt.4.

5. Prognoza zapotrzebowania na lokale:

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA POCZATEK ROKU NARASTAJĄCO				
	2022	2023	2024	2025	2026
ZAPOTRZEBOWANIE NA NAJEM SOCJALNY LOKALU					
liczba wyroków do realizacji narastająco	550	570	590	610	630
liczba rodzin oczekujących na najem socjalny lokalu umieszczonych na listach (narastająco)	80	180	180	180	280
razem najem socjalny i tymczasowy	630	750	770	790	910
ZAPOTRZEBOWANIE NA LOKALE NA CZAS NIEOZNACZONY					
liczba rodzin oczekujących na najem na czas nieoznaczony umieszczonych na listach	60	140	140	140	220
ŁĄCZNE ZAPOTRZEBOWANIE NA LOKALE					
skala zobowiązań obejmujących najem na czas nieoznaczony, najem socjalny oraz lokale tymczasowe	690	890	910	930	1130

6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach:

WYSZCZEGÓLNIENIE (narastająco)	STAN NA POCZĄTEK ROKU W SZT				
	2022	2023	2024	2025	2026
zasób mieszkaniowy	5 336	5 317	5 319	5 324	5 359
liczba lokali planowanych do wybudowania	0	21	0	30	0
liczba lokali planowanych do zakupu	5	5	5	5	5
liczba lokali w budynkach zaplanowanych do wyburzenia	-24	-24	0	0	0
łącznie zasób mieszkaniowy	5 317	5 319	5 324	5 359	5 364

7. Co roku w wyniku rezygnacji z najmu, śmierci lokatorów, skierowania lokatorów do domów pomocy społecznej do zasobu wraca około 120 lokali.

8. Przewiduje się likwidację niektórych substandardowych budynków mieszkalnych, ze względu na zły 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.

9. Likwidacja lokali mieszkalnych w placówkach oświatowych będzie następowała stopniowo. Na potrzeby Programu przyjęto, iż będą to dwa lokale rocznie.

10. Nie jest przewidywany ubytek w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Gdyni związany ze sprzedażą, gdyż wstrzymana została sprzedaż lokali na rzecz najemców, zarówno w budynkach należących w całości do Gminy, jak i tzw. wspólnotowych. Zbywane na podstawie decyzji Rady Miasta będą wyłącznie lokale o bardzo dużych powierzchniach, na które nie ma zapotrzebowania. Pozyskane w ten sposób środki będą przeznaczane na zakup do zasobu większej liczby mniejszych lokali mieszkalnych.

11. Standard i warunki mieszkaniowe części mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdyni zostaną podniesione poprzez przeprowadzenie termomodernizacji budynków wraz z infrastrukturą. Działaniami związanymi z termomodernizacją zaplanowanymi na lata 2022 - 2026, będą objęte 23 budynki mieszkalne. W ramach termomodernizacji przewiduje się wykonanie izolacji przeciwwilgociowych ścian fundamentowych wraz z ich dociepleniem, wymianę stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych, docieplenie ścian zewnętrznych oraz dachów i stropów nad piwnicą.

12. W lokalach gminnych zlikwidowane zostaną piece na opał stały, a w zamian ciepło dostarczane będzie z miejskiej sieci ciepłej lub będą zasilane z sieci gazowej. W budynkach wykonana zostanie nowa instalacja c.o. i c.w.u. We wszystkich lokalach zamontowane zostanie indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła.

Rozdział 2.

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

§ 5. Analiza potrzeb remontowych

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego, w tym jego wiek, stopień zużycia oraz sposób eksploatacji i użytkowania wyznacza potrzeby remontów, remontów kapitalnych oraz modernizacji.

2. Potrzeby remontowe, modernizacyjne i inwestycyjne w budynkach gminnych:

GRUPA ROBÓT	NAKŁADY W ZŁ
remonty dachów wraz z obróbkami blacharskimi i remontem kominów	2 500 000
izolacja przeciwwilgociowa	1 000 000
remont elewacji i wymiana stolarki okiennej	1 000 000
remonty instalacji sanitarnych	1 500 000

remonty instalacji elektrycznych	500 000
remonty lokali mieszkalnych - pustostany	7 500 000
likwidacja pieców na opał stały	5 000 000
termomodernizacja budynków	5 600 000
przebudowa lokali mieszkalnych (wykonanie łazienek) – lokale zamieszkałe	1 000 000
remonty balkonów, klatek schodowych, piwnic, podłóg i roboty zduńskie	2 500 000
Razem	28 100 000

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

GRUPA ROBÓT	NAKŁADY W ZŁ
remonty instalacji grzewczej, elektrycznej, sanitarnej	1 000 000
likwidacja pieców na opał stały	9 000 000
odgrzybianie lokali, usuwanie związków toksycznych, wymiana podłóg, wymiana stolarki budowlanej	2 000 000
roboty zduńskie	100 000
remonty lokali mieszkalnych - pustostany	5 000 000
razem	17 100 000

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

1. Wskazuje się jako priorytet przy tworzeniu rocznych planów remontowych eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania lokali i ich mienia, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remontów i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

2. Zakładanym przez Gminę celem jest maksymalne skrócenie okresu, w którym lokal zwolniony w wyniku naturalnego ruchu ludności 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 opróżnionych w wyniku eksmisji lub lokali odzyskanych w wyniku zgonów najemców,
- 2) remonty budynków i zasiedlonych lokali:
 - a) remonty dachów i przewodów kominowych,
 - b) wymiana stolarki budowlanej,
 - c) remonty instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, grzewczej i gazowej,
 - d) remonty podłóg,
 - e) izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych wraz z odgrzybieniem,
 - f) roboty budowlane związane z dociepleniem budynków i naprawą elewacji,
 - g) podłączenie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - h) uszczelnienie lub wymiana zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
 - i) likwidacja pieców na opał stały i przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej lub zastosowanie pomp ciepła, a także montaż kotłów gazowych dwufunkcyjnych lub ogrzewanie elektryczne w przypadku braku możliwości przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej,
- 3) remonty dróg i chodników osiedlowych,,

- 4) stosowanie błękitno-zielonej infrastruktury w celu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych,
- 5) nasadzenia i utrzymanie drzew, utrzymanie zieleni wewnątrzosiedlowej z uwzględnieniem zasad sprzyjających bioróżnorodności, mitygacji i adaptacji do zmian klimatu,
- 6) utrzymanie placów zabaw,
- 7) tworzenie miejsc gromadzenia odpadów zapewniających optymalne prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów na nieruchomościach,
- 8) rozbiórki budynków mieszkalnych i innych obiektów nienadających się do dalszej eksploatacji.

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,
- h) ochrony środowiska i klimatu,

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.

Remonty budynków zmierzać będą do zapewnienia na odpowiednim poziomie stanu technicznego budynków, poprawy estetyki oraz zapewnienia dbałości o środowisko i klimat.

5. Prognoza nakładów finansowych na modernizację budynków komunalnych w latach 2022 - 2026:

KATEGORIA WYDATKÓW	PLANOWANE NAKŁADY NA REALIZACJĘ ZADAŃ MODERNIZACYJNYCH W ZŁ				
	2022	2023	2024	2025	2026
roboty modernizacyjne	6 000 000	5 000 000	3 000 000	2 800 000	2 800 000

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

KATEGORIA WYDATKÓW	UDZIAŁ GMINY W REMONTACH BUDYNKÓW WSPÓLNOTOWYCH W ZŁ				
	2022	2023	2024	2025	2026
fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	5 260 000	5 520 000	5 800 000	6 090 000	6 400 000

7. Ponadto w procesie rewitalizacji prowadzonym w oparciu o Gminny Program Rewitalizacji miasta Gdynia na lata 2017-2026 (Uchwała nr XXX/721/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 29 marca 2017 roku) przewidziano działania poprawiające jakość życia mieszkańców zasobu komunalnego na obszarze rewitalizacji m.in. poprzez remonty części wspólnych budynków komunalnych. Zakres działań rewitalizacyjnych, które dotyczyć będą najemców lokali komunalnych określa Rada Miasta w wyżej wymienionym Programie.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. 1. Sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców nie będzie prowadzona.

2. Uzasadnieniem decyzji, o której mowa w pkt. 1. jest duże zapotrzebowanie na wynajem lokali komunalnych. Wpływy do budżetu Gminy ze sprzedaży lokali z bonifikatami nie pozwalają na powiększenie zasobu mieszkaniowego.

3. Przepisów pkt. 1 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.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu i okresowa weryfikacja uprawnień

§ 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 1 m² 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 zasobu.

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 (t.j. Dz.U.2020 poz. 611 z późn. zm.) 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. Wysokość podwyżki stawek czynszu najmu w kolejnych latach będzie każdorazowo obliczana dla poszczególnych kategorii mieszkań zgodnie z zasadami określonymi w powyższych aktach prawnych.

4. 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.

5. Okresowa weryfikacja spełniania przez najemców kryterium wartości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu, następować będzie co 5 lat. Pierwsza weryfikacja odbędzie się w roku 2024.

§ 9. Strefy zamieszkania

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

1. 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, Aleją Zwycięstwa, Drogą Gdyńską, Kielecką. Bydgoską, Kujawską, Witomińską, Zjazdową, Pomorską, Słupecką i Warszawską do torów,

2. 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) Leszczynki (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) Śródmiście (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).

3. 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 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 m² powierzchni użytkowej.

4. Kategorie mieszkań określone w oparciu o stawkę punktową:

KATEGORIA	STAWKA PUNKTOWA
I	od 63
II	54-62
III	45-53
IV	32-44
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 odgradzą 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.

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 pod uwagę: oddalenie od centrum, układ komunikacyjny, sieć usługową, otoczenie budynku.

5. Tabela określająca czynniki wpływające na wartość użytkową lokalu dla potrzeb określenia kategorii lokalu:

PUNKTY POMOCNICZE	LICZBA PUNKTÓW
RODZAJ MIESZKANIA	
mieszkanie samodzielne ze wspólnym korytarzem	6
mieszkanie samodzielne	8
LOKALIZACJA BUDYNKU W MIEŚCIE	
Strefa I	5
Strefa II	3
Strefa III	0
LOKALIZACJA MIESZKANIA W BUDYNKU	
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
SANITARIATY W LOKALU	
łazienka i wc oddzielnie lub w jednym pomieszczeniu	16
tylko łazienka	8
tylko wc	8
SANITARIATY W LOKALU - WSPÓLNE	
łazienka i wc oddzielnie	7
łazienka i wc w jednym pomieszczeniu	6
tylko wc	3
tylko łazienka	3

SANITARIATY POZA LOKALEM W BUDYNKU - SAMODZIELNE	
łazienka i wc oddzielnie lub w jednym pomieszczeniu	7
tylko łazienka	3
tylko wc	3
SANITARIATY POZA LOKALEM W BUDYNKU - WSPÓLNE	
łazienka i wc oddzielnie lub w jednym pomieszczeniu	2
tylko łazienka	1
tylko wc	1
WYPOSAŻENIE KUCHNI/WNĘKI KUCHENNEJ	
gaz sieciowy lub kuchnia elektryczna	7
OGRZEWANIE	
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
CIEPŁA WODA	
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
KUCHNIA	
kuchnia z bezpośrednim oświetleniem	6
wnęka kuchenna z bezpośrednim oświetleniem	4
kuchnia lub wnęka bez bezpośredniego oświetlenia	1
kuchnia wspólna	0
STAN TECHNICZNY BUDYNKU	
w dobrym stanie technicznym	8
do bieżącego remontu	4
do kapitalnego remontu	0

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 wnęki kuchennej — obniżka wynosi 8 pkt,
- 4) wc poza budynkiem - obniżka wynosi 5 pkt.

7. W przypadku modernizacji czy remontu wykonanego przez najemcę, za pisemną zgodą Gminy, na własny koszt czynsz nie ulega podwyższeniu z powodu uzyskania przez lokal wyższej kategorii.

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 najmu socjalnego lokalu

1. Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu mieszkalnego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Gdyni.

2. Zmiana stawki czynszu najmu socjalnego lokalu następuje z chwilą zmiany stawki czynszu najmu w lokalach mieszkalnych najniższej kategorii.

3. Obniżki czynszu, o których mowa w § 16 nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu.

§ 13. Pomieszczenia tymczasowe

1. Gmina Miasta Gdyni tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych, które przeznacza na wynajem z tytułu realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisję bez prawa do lokalu o najmie socjalnym lub zamiennego.

2. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

3. Obecnie Gmina Miasta Gdyni posiada 18 pomieszczeń tymczasowych, a w latach 2022 - 2026 planuje zwiększenie ich liczby.

4. Zasobem pomieszczeń tymczasowych Gminy, stanowiącym własność lub będącym w dyspozycji Gminy będą zarządzać jednostki organizacyjne Gminy Miasta Gdyni wskazane przez Prezydenta.

§ 14. 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 czynszu, o których mowa w § 16 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 zgodą Prezydenta Miasta, od momentu przedłużenia czynsz nalicza się w wysokości jak za najem socjalny lokalu.

§ 15. Stawki czynszu za lokale kryzysowe

1. Gmina Miasta Gdyni nie pobiera opłat czynszowych za najem lokali kryzysowych.

2. Najemcy lokali kryzysowych ponoszą opłaty niezależne od właściciela.

3. Umowę najmu lokalu kryzysowego zawiera się na czas określony – do momentu przywrócenia lokalu dotychczas zajmowanego do właściwego stanu technicznego lub do momentu przyznania innego lokalu mieszkalnego.

4. Jeśli wskutek wyjątkowych okoliczności, okres obowiązywania umowy najmu lokalu kryzysowego przekracza 6 miesięcy, w kolejnych miesiącach czynsz nalicza się w wysokości jak za najem socjalny lokalu.

§ 16. Warunki obniżenia czynszu dla osób o niskich dochodach

1. Obniżka czynszu regulowanego dla najemcy o niskich dochodach może być udzielona na jego wniosek.

2. 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) nie pobiera dodatku mieszkaniowego wyłącznie z powodu niespełnienia warunku, o którym mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.2019 poz. 2133 z późn. zm.), tj. przekroczenie dopuszczalnej powierzchni użytkowej lokalu,

4) złożył wniosek o zmianę zajmowanego lokalu na lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,

3. Obniżce podlega część czynszu przypadającego na powierzchnię normatywną ustaloną dla gospodarstwa domowego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,

4. Obniżki czynszu, o których mowa w pkt. 2 i 3 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, o którym mowa w pkt. 3 w stosunku do najemców o niskich dochodach, może być obniżony o:

1) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

a) 70% — jeżeli średni miesięczny dochód netto najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 10% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,

b) 55% — jeżeli średni miesięczny dochód netto najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego zawiera się w przedziale powyżej 10% do 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,

c) 40% — jeżeli średni miesięczny dochód netto najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego zawiera się w przedziale powyżej 20% do 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,

2) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

a) 70% — jeżeli średni miesięczny dochód netto najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,

b) 55% — jeżeli średni miesięczny dochód netto najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego zawiera się w przedziale dochodu powyżej 20% do 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,

c) 40% — jeżeli średni miesięczny dochód netto najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego zawiera się w przedziale dochodu powyżej 30% do 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej obowiązującego w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

6. Obniżenie czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wpłynął wniosek.

7. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy, który:

1) odmówił przyjęcia trzech propozycji zamiany zajmowanego lokalu na lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych tj. uprawniającej do przyznania dodatku mieszkaniowego;

2) zalega ze spłatą zadłużenia, o którym mowa w pkt. 2 ust. 2 przez 3 miesiące.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu

Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

§ 17. Sposób zarządzania zasobem mieszkaniowym

1. Czynności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzą jednostki organizacyjne Gminy Miasta Gdyni, wskazane przez Prezydenta.

2. Jednostki, o których mowa w pkt 1 dążyć będą do maksymalnie partycypacyjnego zarządzania zasobem mieszkaniowym, poprzez aktywizację i większe upodmiotowienie najemców obejmujące ich prawo do wypowiedzania się w sprawach ich miejsca zamieszkania, przedstawiania swoich propozycji rozwiązań oraz tam gdzie to możliwe prawo do wspólnego podejmowania decyzji.

§ 18. Zasady zarządzania

1. Przyjęty model zarządzania zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Gminę Miasta Gdyni wobec swoich nieruchomości i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania.

2. Jednostki o których mowa w §17 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 lub są dzierżawione przez wspólnoty mieszkaniowe.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 19. 1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) środki budżetowe gminy.

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,
- 2) pokrycie kosztów remontów gminnych lokali mieszkalnych i budynków komunalnych,
- 3) finansowanie kosztów realizacji inwestycji,
- 4) pokrycie kosztów dozoru lub zabezpieczenia budynków i lokali mieszkalnych czasowo wolnych oraz budynków mieszkalnych,
- 5) zagospodarowanie terenów wokół budynków mieszkalnych.

3. Dla poprawienia stanu technicznego substancji mieszkaniowej w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, Wspólnoty mogą zaciągać kredyty termomodernizacyjne na docieplenie ścian zewnętrznych, docieplenie stropodachu, zmianę systemu grzewczego w budynku, wymianę stolarki budowlanej oraz kredyty inwestycyjne na remonty budynków (przede wszystkim: izolacja ścian zewnętrznych piwnic, remonty klatek schodowych, roboty dekarско - blacharskie, modernizacja dźwigów osobowych). Gmina Miasta Gdyni będzie partycypować w kosztach kredytu zgodnie z posiadanym udziałem we własności.

4. Gmina Miasta Gdyni podejmie działania w kierunku uzyskania dodatkowego finansowego wsparcia na pozyskanie nowych lokali komunalnych, jak również na modernizację lokali mieszkalnych, termomodernizację budynków mieszkalnych i likwidację niskich emisji.

§ 20. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

WYSZCZEGÓLNIENIE	2022	2023	2024	2025	2026
------------------	------	------	------	------	------

wpływy czynszowe z najmu lokali mieszkalnych	23 880 000	24 574 000	25 184 000	25 884 000	26 184 000
ŚRODKI Z BUDŻETU GMINY Z PRZEZNACZENIEM NA:					
pokrycie kosztów remontu lokali mieszkalnych i budynków komunalnych	5 400 000	4 900 000	5 400 000	5 100 000	4 900 000
pokrycie kosztów zagospodarowania terenów wokół budynków mieszkalnych	850 000	750 000	750.000	700.000	700.000
finansowanie lub dofinansowanie kosztów modernizacji	6 000 000	5 000 000	3 000 000	2 800 000	2 800 000

Rozdział 7.

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

§ 21. Prognoza wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gdyni w latach 2022 - 2026 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	2022	2023	2024	2025	2026
koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków mieszkalnych	26 880 000	28 500 000	30 175 000	31 704 000	32 509 000
koszty remontów budynków i lokali mieszkalnych	5 400 000	4 900 000	5 300 000	5 100 000	4 900 000
koszty modernizacji budynków i lokali mieszkalnych	6 000 000	5 000 000	3 000 000	2 800 000	2 800 000
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w tym:	9 594 000	10 070 000	10 580 000	11 110 000	11 670 000
koszty eksploatacji i wynagrodzenia zarządcy	4 334 000	4 550 000	4 780 000	5 020 000	5 270 000
fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	5 260 000	5 520 000	5 800 000	6 090 000	6 400 000

Rozdział 8.

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

§ 22. Niezbędny zakres zamian lokali mieszkalnych związanych z remontami budynków i lokali mieszkalnych

1. Na lokale zamienne przeznacza się m.in. lokale pozyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności. 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.

3. Lokale mieszkalne położone na terenach placówek oświatowych będą systematycznie likwidowane i przeznaczane na potrzeby tych placówek lub inne cele publiczne wskazane przez Prezydenta.

4. Na czas prowadzenia remontu najmowanych lokali mieszkalnych przewiduje się możliwość przekwaterowania (zamiany lokalu) najemców do innego lokalu mieszkalnego.

§ 23. Inne działania podejmowane przez Gminę Miasta Gdyni

1. Lokale położone w suterench 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 scalanie ich w celu uzyskania lokali w pełni samodzielnych.

3. Lokale mieszkalne wymagające remontu, których położenie i układ pomieszczeń umożliwiają dostęp osobom na wózkach inwalidzkich, będą przystosowywane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

4. Gmina Miasta Gdyni planuje w latach 2022- 2026 kontynuację udzielania dotacji celowych na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, który jest własnością Gminy, zabytków niestanowiących wyłącznej własności Gminy oraz budynków oraz zabytków niewpisanych do rejestru.

5. Gmina Miasta Gdynia prowadzi proces rewitalizacji w oparciu o Gminny Program Rewitalizacji miasta Gdyni na lata 2017-2026, który obejmuje m.in. działania zmierzające do podniesienia jakości zamieszkiwania na obszarze objętym oddziaływaniem programu.

6. Gmina będzie podejmować działania na rzecz realizacji kolejnych inwestycji mieszkaniowych.

7. Gmina będzie dążyć do utworzenia większej liczby mieszkań chronionych, wspieranych i treningowych.

8. Opróżnione lokale w budynkach oświatowych będą wykorzystywane na potrzeby działalności statutowej szkoły, w której użytkowaniu znajdują się te lokale lub inne cele związane z zaspakajaniem potrzeb wspólnoty samorządowej.

9. Prowadzone będą działania mające na celu prawidłowe funkcjonowanie osób i rodzin trafiających do zasobu komunalnego w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych, polegające na bieżącym monitorowaniu płatności, zaś w przypadku zaległości podejmowaniu działań zmierzających do podniesienia kompetencji najemców, m.in. prowadzenie treningu budżetowego.

10. Gmina będzie podejmować starania na rzecz szybkiej realizacji wyroków eksmisyjnych skierowanych do osób, wobec których nie orzeczono uprawnienia do wskazania najmu socjalnego lokalu poprzez wskazywanie pomieszczeń tymczasowych zapewnianych na okres do 6 miesięcy.

11. 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. Zasady udziału i współpracy w ramach programów profilaktycznych będą indywidualnie dostosowywane do rozeznanej sytuacji życiowej beneficjentów w oparciu o zapisy Ustawy z dn. 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1876 z późn. zm).

§ 24. Przekazanie wspólnotom mieszkaniowym części terenów zewnętrznych

1. Wskazuje się potrzebę podjęcia działań w zakresie przekazywania wspólnotom mieszkaniowym terenów przyległych, bez możliwości ich grodzenia, 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.

UZASADNIENIE

Stosownie do art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2020 poz. 611 z późn.zm.), Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym. Przyjęty Uchwałą nr XXVII/663/16 Rady Miasta Gdyni „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Gdyni” z dnia 21 grudnia 2016 r. obejmował lata 2017 – 2021. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, jest podstawowym zadaniem Gminy.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Gdyni na lata 2022 – 2026 jest w szczególności tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy oraz innych instrumentów, pozwalających efektywnie wspierać gdynian w rozwiązywaniu ich problemów mieszkaniowych. Elementem Programu jest powiększanie gminnego zasobu mieszkaniowego poprzez inwestycje i zakupy mieszkań na wolnym rynku. Program określa politykę czynszową zapewniającą utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym, pozwalającą na zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy i poprawę jego stanu technicznego z uwzględnieniem mitygacji i adaptacji miasta do zmian klimatu.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Miasta Gdyni, Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, będzie podstawą do dalszego gospodarowania mieszkaniowym zasobem i pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, również z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania.