Uchwała Nr VI/37/2015
Rady Miejskiej w Węgorzynie
z dnia 26 marca 2015 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Węgorzyno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645,1318, z 2014 r. poz. 379) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r. poz. 150) Rada Miejska w Węgorzynie uchwala, co następuje:

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Węgorzyno na lata 2015- 2019

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1.1. Program ustala zasady i formy tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie udostępniania lokali socjalnych i zamiennych, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zasady wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy Węgorzyno do realizacji tych zadań. Program ustala również założenia w zakresie remontów budynków komunalnych, planu sprzedaży lokali, politykę czynszową, zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy, zadania inwestycyjne w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz źródła finansowania.

2. Ilekroć w programie jest mowa o :

1) **gminie bez bliższego określenia** - należy przez to rozumieć gminę Węgorzyno;
2) **wspólnocie samorządowej** - należy przez to rozumieć ogół mieszkańców gminy Węgorzyno;
3) **mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych będących własnością gminy położonych w budynkach mieszkalnych oraz znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowiących współwłasność z gminą ,
4) **ustawie bez bliższego określenia** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego
5) **budynku komunalnym** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny stanowiący własność gminy,
6) **remoncie** - należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych w lokalu lub budynku, w wyniku których przywrócona zostanie pierwotna wartość użytkowa lub techniczna elementów budynku i wyposażenia,
7) **modernizacji** - należy przez to rozumieć wykonanie w budynku ulepszeń mających na celu podniesienie standardu użytkowego i funkcjonalnego lokali oraz wyposażenie w nowe instalację,
8) **instalacjach podstawowych** - należy przez to rozumieć instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
9) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Węgorzyno,
10) **wartości użytkowej lokalu mieszkalnego** - należy przez to rozumieć stopień wyposażenia lokalu w pomieszczenia pomocnicze (kuchnię, pomieszczenia techniczno-sanitarne, pomieszczenia służące do komunikacji oraz do przechowywania ubrań, przedmiotów gospodarstwa domowego, a także produktów żywnościowych) oraz w instalacje i urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z lokalu.

3. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w odrębnych przepisach dostarczać będzie lokale socjalne i lokale zamienne oraz wynajmować lokale mieszkalne dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

4. Zadania, o których mowa w § 3 ust. 1 gmina realizuje:

1) Wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.
2) Poprzez budowę budynków mieszkalnych z lokalami socjalnymi i lokalami mieszkalnymi z przeznaczeniem do odpłatnego używania.
3) Poprzez przebudowę budynków i pomieszczeń niemieszkalnych na lokale socjalne, lokale zamienne i lokale mieszkalne z przeznaczeniem do odpłatnego używania.
4) W inny sposób np. poprzez wykup lub wynajem mieszkań w zasobach spółdzielczych, w zasobach Skarbu Państwa lub w zasobach AWRSP, położonych na terenie gminy Węgorzyno w celu przeznaczenia ich do odpłatnego używania osobom spełniającym wymogi tych zasobów.

5. Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będą realizowane poprzez:

1) Zapewnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy.
2) Wyznaczenie działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne.
3) Prowadzenie prac w zakresie realizacji infrastruktury technicznej przy udziale środków gminy.
4) Stwarzanie dogodnych warunków nabywania gruntów budowlanych.
5) Plany zagospodarowania szczegółowego gminy i miasta.

ROZDZIAŁ II
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§2.1. Mieszkaniowy zasób gminy Węgorzyno według stanu ewidencyjnego na 28.02.2015r. stanowią **153 lokale mieszkalne** o powierzchni użytkowej **7.060,27 m2**, z tego :

a) **140 lokali mieszkalnych** o powierzchni użytkowej **6.487,83 m2**, położonych w budynkach mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność gminy, podlegających sprzedaży wymienionych w **załączniku nr 1** do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Węgorzyno na lata 2015 – 2019,
b) **9 lokali socjalnych** o łącznej powierzchni użytkowej **272,02 m2** – nie podlegających sprzedaży – wymienionych w **załączniku Nr 2** do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Węgorzyno na lata 2015 – 2019,
c) **4 lokale mieszkalne** o powierzchni użytkowej **300,42 m2** - wyłączonych ze sprzedaży – wymienionych w **załączniku Nr 3** do Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Węgorzyno na lata 2015 – 2019,

Według stanu na 28 luty 2015 r. mieszkaniowy zasób gminy obejmuje łącznie 153 lokale mieszkalne, w tym z podziałem na :

1) 50 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2.076,17 m^2 - (w budynkach stanowiących 100% własność gminy),
2) 48 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2.294,87 m^2 – (w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez różnych zarządców budynku ,
3) 55 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2.689,23m^2 - (w budynkach wspólnot mieszkaniowych bez zarządcy budynku),
4) 9 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 272,02 m^2,
5) 4 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 300,42 m^2 - wyłączonych ze sprzedaży.
6) 94 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 4.203,96 m^2 - położonych na terenie miasta Węgorzyno,
7) 60 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2.922,51m^2 – położone na terenie wiejskim.

2. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Znaczny udział, bo aż ok. 80 %, stanowią budynki ze starej substancji mieszkaniowej, wymagającej znacznych nakładów na remonty i konserwację wybudowanych przed 1945 rokiem, zamieszkałych przez słabiej uposażonych mieszkańców gminy.

Są to budynki o różnorodnej konstrukcji i standardzie – ze ścianami murowanymi, stropami, klatkami schodowymi i dachami drewnianymi: większość budynków mieszkalnych, ze względu na wiek i konstrukcję, jest w znacznym stopniu wyeksploatowana i wymaga remontów w różnym zakresie, głównie ze względu na:

a) popękanie elementów spowodowane nierównomiernym osiadaniem fundamentów,
b) brak izolacji poziomych i pionowych, wentylacji oraz nieszczelność pokryć dachowych, powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań, osłabienia konstrukcji stropów i ścian, przemarzanie przegród budowlanych i zawilgocenia pomieszczeń.

Budynki mieszkalne na terenach wiejskich, zwłaszcza te przejęte przez gminę od PKP, znajdują się w bardzo złym stanie technicznym, część z nich stwarza zagrożenie dla ich mieszkańców i wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych na remonty.

Rozdział III
Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2015 – 2019

§3.1. W celu poprawienia stanu technicznego budynków oraz utrzymania ich w dobrym stanie technicznym niezbędnym jest wykonanie szeregu prac remontowych.

2. Przedstawiony poniżej plan remontów i modernizacji budynków obejmuje prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczających budynek przed dalszą degradacją i utrzymanie w stanie technicznym niepogorszonym.

3. Przy kwalifikowaniu budynków do remontu brany jest pod uwagę stan techniczny poszczególnych elementów budynku określanych podczas corocznych przeglądów technicznych.

4. Ze względu na zły stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych zachodzi konieczność ponoszenia kosztów związanych z naprawami i remontami takimi jak: remonty dachów, przestawianie pieców kaflowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana instalacji elektrycznych, budowa zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne, budowa przyłączy wodociągowo - kanalizacyjnych, docieplanie i wykonanie nowych elewacji budynków, wymiana stropów w budynkach, przygotowanie lokali do zasiedlenia.

5. Plan ten obejmuje remonty w budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność gminy .

6. Szacunkowy zakres remontów przewidywanych do wykonania w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy gminy przedstawiono poniżej w tabeli.

Lp.	Wyszczególnienie robót	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.	2019r.
1.	**Roboty dekarskie**					
	a/ konserwacja dachów	2 szt.	2 szt.	2 szt.	2 szt.	2 szt.
	b/ wymiana dachów	2 szt.	2 szt.	2 szt.	2 szt.	2 szt.
2.	**Roboty malarskie**					
	a/ malowanie klatek schodowych	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.
	b/ malowanie lokali mieszkalnych do zasiedlenia	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.	1 szt.
3.	**Przyłącza i instalacje kanalizacyjne**	2 szt.	2 szt.	2 szt.	2 szt.	2 szt.
4.	**Roboty -zbiorniki bezodpływowe**	2 szt.	2 szt.	1 szt.	2 szt.	1 szt.
5.	**Roboty murarsko - betonowe**	12 szt.	10 szt.	10 szt.	12 szt.	8 szt.
6.	**Roboty zduńskie**	14 szt.	13 szt.	12 szt.	10 szt.	14 szt.
7.	**Roboty elektryczne**	10 szt.	12 szt.	11 szt.	7 szt.	5 szt.
8.	**Stolarka okienna i drzwiowa**					
	a/ wymiana okien	17 szt.	38 szt.	25 szt.	10 szt.	10 szt.
	b/ wymiana drzwi	8 szt.	5 szt.	5 szt.	4 szt.	3 szt.
9.	**Zmiana sposobu użytkowania lokali na lokal mieszkalny**	3 szt.	2 szt.	3 szt.	3 szt.	3 szt.
10.	**Inne naprawy**					
	- naprawy i usuwanie awarii	według zgłoszeń				

7. Poniżej zostały przedstawione środki niezbędne na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2015 – 2019

Lp.	Nazwa wydatku /kosztu/	2015r. w zł	2016r. w zł	2017r. w zł	2018r. w zł	2019r. w zł
1.	usługi kominiarskie	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
2.	Opłaty i zaliczki komornicze	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
3.	energia elektryczna /klatki schodowe/	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
4.	ubezpieczenie budynków	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
5.	**pozostałe koszty eksploatacji** : -deratyzacja ,wynajem transportu, zakup gaśnic i legalizacja, utrzymanie czystości na posesjach,	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
6.	**ciepłownictwo**	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000
	Razem koszty bieżące eksploatacji	**59.000**	**59.000**	**59.000**	**59.000**	**59.000**
7.	**Utrzymanie lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych**	170.000	150.000	130.000	120.000	100.000
8.	**Koszty remontów ogółem :**	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
OGÓŁEM KOSZTY EKSPLOATACJI		**314.000**	**294.000**	**274.000**	**264.000**	**244.000**

8. Wykazane w tabeli nr 2 nakłady na remonty budynków i lokali komunalnych są nakładami maksymalnymi.

ROZDZIAŁ IV
Sprzedaż lokali mieszkalnych

§4.1. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 338 z późniejszymi zmianami) oraz w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. (Dz. U. z 2014r. poz. 518) oraz w Uchwale Rady Miejskiej w Węgorzynie Nr III/9/2014 z dnia 30.12.2014 roku w sprawie pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych, określenia zasad zbywania i obciążania lokali mieszkalnych oraz warunków udzielania bonifikaty i wysokości jej stawek procentowych przy zbywaniu lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Węgorzyno.
2.Lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, położone w budynkach w których gmina jest współwłaścicielem będą sprzedawane, aż do całkowitego zbycia udziału gminy w tych nieruchomościach.
3.Dopuszcza się wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia , jeżeli najemca lokalu, położonego w budynku, o którym mowa w ust. 2, któremu zaoferowano wcześniej nabycie tego lokalu, nie korzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu. Warunkiem jest, aby jednocześnie z wypowiedzeniem umowy najmu zaoferowano temu najemcy wynajęcie innego lokalu na terenie gminy Węgorzyno spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.
4.Sprzedaż lokali mieszkalnych objętych wykazem lokali do sprzedaży, położonych w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy będzie realizowana na wniosek najemcy.
5.Wykaz lokali mieszkalnych na realizację zadań, o których mowa w ust.1 stanowi załącznik Nr 1 wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
6.Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w okresie 2015 - 2019 roku wg poniższej tabeli z podziałem na poszczególne lata :

Lp.	rok	ilość lokali mieszkalnych wytypowanych do sprzedaży
1.	2015r.	10 szt.
2.	2016r.	5 szt.
3.	2017r.	5 szt.
4.	2018r.	5 szt.
5.	2019r.	5 szt.

7. Dopuszcza się korektę planowanej sprzedaży lokali w zależności od możliwości technicznych oraz zainteresowania kupnem .
8. Ustala się wykaz budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Węgorzyno, których znajdują się lokale mieszkalne nie podlegające sprzedaży.
9. Wykaz o którym mowa w ust. 8 stanowi załącznik Nr 3 do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
10 . W latach 2015-2019 ponadto wyłącza się ze sprzedaży niżej wymienione lokale:
a) których najemcy zalegają z opłatami czynszowymi,
b) usytuowanych w budynkach o złym stanie technicznym,
c) socjalne,
d) posiadających wspólną używalność pomieszczeń pomocniczych tj. kuchnia, sanitariaty itp. z wyjątkiem korytarzy, które stanowią części wspólne budynku,
e) oddanych w najem na czas oznaczony,
f) których najemcy posiadają tytuł prawny do lokalu przez okres krótszy niż dwa lata.
11. W kolejnych latach należy dążyć do zdynamizowania sprzedaży mieszkań, głównie na terenie wsi oraz pojedynczych lokali w dużych wspólnotach mieszkaniowych, co pozwoli na zmniejszenie udziału procentowego gminy w nieruchomościach, a tym samym spowoduje zmniejszenie obciążeń finansowych, również tych na utrzymanie części wspólnych. Praktyka wskazała, że znaczne rozproszenie udziałów gminy we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasności skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu. Podejmowanie działań polegających na wyprowadzaniu własności gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

ROZDZIAŁ V
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§5.1. Czynsz powinien uwzględniać: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną na części wspólnej, ubezpieczenia, oraz opłaty publiczno - prawne.
2. Stawkę czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy Węgorzyno ustala Burmistrz Węgorzyna w formie zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
3. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami umniejszającymi. Przed zmianą umowy najmu zmniejszającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników.
4. Przyjmuje się zasadę, że wzrost czynszu powinien rekompensować coroczną inflację oraz zachować odpowiednią proporcję do tzw. wartości odtworzeniowej 1 m^2 lokalu mieszkalnego.
5. Dążąc do urealnienia stawek czynszu i w perspektywie osiągnięcia czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, regulacja stawek czynszu odbywać się będzie nie rzadziej niż raz w roku na bazie wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (przeciętnego kosztu budowy na terenie województwa) ogłoszonego przez Wojewodę Zachodniopomorskiego.

6. Stawka bazowa czynszu ulega zwiększeniu lub zmniejszeniu z uwagi na wartość użytkową lokalu, zgodnie z wartościami określonymi w poniższej tabeli:

Czynniki uzależniające wysokość stawki bazowej czynszu	**% zwyżki**	**% zniżki**
I. Położenie budynku : - wieś		- 10 %
II. Położenie lokalu w budynku : - lokal położony na poddaszu		- 10 %
III. Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne: - lokal bez instalacji wodno - kanalizacyjnej - lokal bez wc / ubikacja na podwórzu / - lokal wyposażony w wc - lokal wyposażony w łazienkę - lokal wyposażony w ciepłą wodę /z sieci / - lokal wyposażony w centralne ogrzewanie /z sieci /	 + 10 % + 10 % + 20 % + 20 %	 - 10 % - 20 %
IV. Ogólny stan techniczny: - lokal z kuchnia bez oświetlenia naturalnego/ ciemna kuchnia / - lokal o wysokości poniżej 2,20 m /bez skośnych ścian / - mieszkanie wspólne - mieszkanie w budynku wybudowanym przed 1939 rokiem w którym nie wykonano remontu kapitalnego/ - mieszkanie w budynku wybudowanym przed 1939 rokiem w którym został wykonany remontu kapitalny/	 + 20%	 - 10 % - 10 % - 10 % - 10 %

7. Objaśnienia czynników obniżających wartość czynszu:
   a) przez gaz przewodowy w lokalu mieszkalnym rozumie się wykonanie na koszt wynajmującego instalacji gazowej. Obniżenie stawki czynszu nie ma zastosowania do mieszkań wyposażonych w elektryczne urządzenia do przyrządzania posiłków lub podgrzewania wody, zainstalowane na koszt wynajmującego,
   b) przez instalację wodociągową w lokalu mieszkalnym rozumie się wykonanie instalacji na koszt wynajmującego,
   c) przez instalację kanalizacyjną w lokalu mieszkalnym rozumie się wykonanie instalacji kanalizacyjnej na koszt wynajmującego,
   d) przez łazienkę rozumie się wydzielone na koszt wynajmującego w lokalu pomieszczenie posiadające instalacje wodociągowo – kanalizacyjne, ciepłej wody (dostarczanej centralnie, bądź z lokalnej kotłowni, a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu) umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego itp.),
   e) przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z kotłowni lokalnych (osiedlowych lub budynkowych), a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego,
   f) obniżenie stawki czynszu z uwagi na brak wc ma miejsce wówczas, gdy wc znajduje się poza lokalem (wspólne lub indywidualne).

8.Obniżenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających. Obniżenie czynszu może nastąpić z tytułu 2 czynników w sposób najbardziej korzystnych dla lokatora.

9.Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu nie mają zastosowania dla lokali socjalnych.

10. Zwyżki czynszu nie będą naliczane jeżeli lokator dokonał ulepszenia w lokalu na własny koszt.

ROZDZIAŁ VI
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§6.1.Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza gmina Węgorzyno.
2.Zasadniczym celem działania gminy Węgorzyno jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w niepogorszonym stanie technicznym.
3. Zakres obowiązków wynajmującego i lokatora strony określają w umowie najmu.
4. Wpływy z opłat za lokale są dochodami Gminy.
5.W latach objętych niniejszym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

ROZDZIAŁ VII
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wydatki na pokrycie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych

§7.1.Głównymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
1) wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
2) finansowanie z budżetu gminy Węgorzyno z dochodów własnych,
3) inne dofinansowania zewnętrzne,
4) kredyty zaciągnięte przez gminę Węgorzyno.

2. W latach 2015 - 2019 środki na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny być pokrywane głównie z wpływów z tytułu czynszów. Wysokość wydatków na dany rok określi uchwała budżetowa.

ROZDZIAŁ VIII
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§8.1. W zakresie racjonalizacji gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zakłada się kontynuację zamian lokali:
1) z przyczyn ekonomicznych ,
2) w celu uwolnienia lokalu socjalnego,
3) w celu wykonania niezbędnego remontu w budynku lub budynku przeznaczonego do rozbiórki,

2. Umowę najmu na przydział lokalu zamiennego na czas remontu budynku zawiera się na czas nie dłuższy niż rok.
3. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony z lokatorem, który wystąpił z wnioskiem o pozostawienie go w przydzielonym lokalu po zakończeniu remontu.
4. zakłada się kontynuację sprzedaży lokali , w wyniku sprzedaży lokali zakłada się udzielanie pomocy w dofinansowaniu do następujących przedsięwzięć:
1) dopłaty do przedsięwzięć remontowych w budynkach mieszkalnych wykupionych od gminy wszystkich mieszkań w danym budynku mieszkalnym, na wniosek wspólnoty mieszkaniowej
2) dopłaty do przedsięwzięć remontowych budynków mieszkalnych stanowiących współwłasność gminy, na wniosek wspólnoty mieszkaniowej / warunki i zasady udzielania dofinansowań oraz wysokości dofinansowań, o których mowa wyżej, określą odrębne uchwały.

5. zakłada się kontynuację udzielania zgody i przydzielania budynków komunalnych lub pomieszczeń niemieszkalnych w tych budynkach do rozbudowy ,nadbudowy i przebudowy na cele mieszkaniowe:
1) Pomieszczenia niemieszkalne: techniczne, gospodarcze, piwnice, strychy suszarnie, pralnie i inne służące do wspólnego użytku mieszkańców domu, jeżeli są użytkowane sporadycznie albo stały się zbędne mogą być w całości lub w części przydzielone do przebudowy na samodzielne mieszkania, na powiększenie mieszkania.
2) Do przebudowy na lokale mieszkalne mogą być również przydzielone lokale uprzednio zamieszkałe ,które wymagają dostosowania do warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi.

3) Na zasadach określonych w niniejszym rozdziale może być udzielona zgoda na modernizację mieszkań polegającą na podziale lub scaleniu lokali, budowie łazienek, wc, nowych instalacji i innych ulepszeń w lokalu.

§9.1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się również do podziału budynków mieszkalnych do nadbudowy budowy lub rozbudowy mającej na celu pozyskanie nowych lokali mieszkalnych.

2. O zamiarze przeznaczenia budynku lub pomieszczenia niemieszkalnego do rozbudowy , nadbudowy lub przebudowy na cele mieszkaniowe zarządzający nieruchomością powiadomi pisemnie najemców lokali w budynku .

3. Zgodę na modernizację lokali wydaje zainteresowanemu najemcy zarządzający nieruchomością na piśmie.

4. O przydział budynków lub pomieszczeń do rozbudowy , nadbudowy lub przebudowy na cele mieszkaniowe mogą ubiegać się osoby fizyczne i prawne.

5. Pierwszeństwo przydziału przysługuje mieszkańcom wskazanego budynku komunalnego oraz innym osobom zamieszkałym w lokalach komunalnych na terenie gminy Węgorzyno.

6. Zgłoszenia budynków lub pomieszczeń do rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy na cele mieszkaniowe powinny zawierać:

a) adres budynku albo pomieszczenia i jego powierzchnię, które zainteresowana osoba zamierza rozbudować, nadbudować lub przebudować,

b) zobowiązanie wnioskodawcy, że wykona roboty na swój koszt zgodnie z przepisami techniczno -budowlanymi i sztuką budowlaną .

7. Wniosek o wydanie zgody na modernizację lokalu powinien zawierać zakres robót, które zamierza wykonać najemca na swój koszt w zajmowanym lokalu

8. Zgłoszenia przyjmuje i rozpatruje zarządzający nieruchomością .

9. Zgłoszenie powinno być wstępnie rozpatrzone w ciągu 30 dni, licząc od daty otrzymania.

10. Dla przeprowadzenia nadbudowy lub rozbudowy wskazanego budynku na cele mieszkaniowe a także w odniesieniu do budynków wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską obowiązują wytyczne określone w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wydane na podstawie ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego.

11. Burmistrz na wniosek zainteresowanego i spełnieniu warunków określonych w odrębnych przepisach:

a) wyraża zgodę na rozbudowę , nadbudowę lub przebudowę budynków komunalnych oraz pomieszczeń niemieszkalnych w tych budynkach.

b) przydziela budynek lub pomieszczenie osobie wskazanej we wniosku.

12. Po uzyskaniu zgody Burmistrza na rozbudowę lub przebudowę budynku lub pomieszczenia mieszkalnego, zleca się w uzgodnieniu z zainteresowaną osobą opracowania na jej koszt oceny stanu technicznego budynku.

13.Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa budynku lub pomieszczenia niemieszkalnego wymaga opracowania projektu techniczno-budowlanego spełniającego warunki określone w przepisach prawa.

14. Opracowanie projektu zleca na swój koszt zainteresowana osoba.

15.Zakres opracowania przez najemcę dokumentacji na modernizację lokalu wymaga uzgodnienia z zarządzającym nieruchomością.

16. Sprawy obejmujące przekazanie budynku lub pomieszczenia do rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy, warunki uzyskania tytułu prawnego do lokalu po zakończeniu robót oraz zasady zwrotu nie zamortyzowanych nakładów po uwolnieniu lokalu określi umowa zawarta pomiędzy zainteresowaną osobą i zarządzającym nieruchomością.

17. Amortyzacja nakładów poniesionych przy rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie wynosi 25 lat , licząc od daty odbioru końcowego i zgłoszenia lub pozwolenia na użytkowanie.

18.Osobie która dokonała rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy budynku lub pomieszczenia, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu, w razie nabycia tego lokalu na poczet ceny nabycia zalicza się nakłady poniesione. Przy ustaleniu wysokości nakładów poniesionych bierze się pod uwagę faktycznie wykonane roboty oraz wartości tych robót w dniu ustalenia ceny.

19.Zasady zwrotu nakładów przy modernizacji lokali określi umowa zawarta pomiędzy najemcą lokalu i zarządzającym nieruchomością.

20. Przepisów niniejszego paragrafu nie stosuje się do budynków, w których gmina jest współwłaścicielem .

ROZDZIAŁ IX
Przepisy końcowe

§10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Węgorzyna.

§11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Jan Mazuro