

**UCHWAŁA NR XXXVII.454.2014  
RADY GMINY USTKA**

z dnia 28 marca 2014 r.

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ustka na lata 2014 – 2020.

**Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 594 ze zmianami: Dz. U. 2013 roku poz. 645 i 1318) oraz art. 21 ust.1 pkt 1, ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku, poz. 150)**

**Rada Gminy Ustka  
uchwała co następuje:**

§1.

Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014 – 2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustka.

§3.

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

Przewodniczący Rady

**Wacław Laskowski**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY USTKA NA LATA 2014 – 2020**

**Rozdział I  
Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1. Użyte w niniejszym programie określenia oznaczają:

1) stan techniczny:

a) dobry - poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku wymagający przeprowadzenia tylko konserwacji jego elementów,

b) średni - poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku wymagający przeprowadzenia remontu bieżącego,

c) zły - poziom sprawności technicznej i użytkowej budynku wymagający przeprowadzenia remontu kapitalnego;

2) remont kapitalny - naprawa główna polegająca na wymianie co najmniej jednego znaczącego elementu budynku;

3) remont bieżący - naprawa okresowa elementów budynku zapobiegająca skutkom zużycia tych elementów i pozwalająca na utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym;

4) konserwacja - wykonanie robót budowlanych w celu utrzymania sprawności technicznej istniejących elementów budynku;

5) stawka bazowa czynszu - stawka za 1m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego o współczesnym standardzie wyposażonego w sieć gazową, c.o., łazienkę, wc.;

6) Ustawa o ochronie praw lokatorów - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku, poz. 150)

7) Kc - ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 121)

2. Do zadań Gminy Ustka w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych należy:

1) zapewnienie na zasadach przewidzianych w ustawie lokali socjalnych i lokali komunalnych. Gmina Ustka może je wynajmować gospodarstwu domowemu o niskich dochodach oraz osobom wymagającym lokalu o specjalnych warunkach, w tym przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.

2) wyznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne oraz zapewnienie dogodnych warunków nabywania gruntów budowlanych,

3) realizowanie budowy dróg lokalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą ze środków własnych oraz, w miarę pozyskiwania dodatkowych źródeł finansowania, wspieranie budowy pozostałej infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym,

4) uczestniczenie w realizacji i eksploatacji obiektów służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych takich jak budynki z mieszkaniami socjalnymi, schroniska dla bezdomnych i inne.

3. Realizacja zadań wymienionych w ust. 2 niniejszego paragrafu przebiegać będzie poprzez:

1) wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego,

2) budowę budynków komunalnych i socjalnych,

3) pozyskiwanie środków zewnętrznych na wsparcie budownictwa socjalnego i komunalnego,

4) współpracę z innymi podmiotami, których podstawowym celem jest budowa mieszkań w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy.

4. Według stanu na dzień 28 lutego 2014 roku w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ustka wchodzi 24 lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Ustka.

W ogólnej liczbie 24 lokali gminnych, 11 to lokale socjalne mieszczące się w jednym budynku oraz 13 lokali komunalnych.

Tabela nr 1 Zestawienie ilości lokali w zależności od ich rodzaju i lokalizacji

Miejscowość	Ilość lokali będących własnością Gminy	Rodzaj lokalu
Duninowo	5	komunalne
Gąbino	1	komunalne
Machowino	1	komunalne
Objazda	1	komunalne
Peplino	1	komunalne
Wodnica	1	komunalne
Zaleskie	3	komunalne
<b>Razem</b>	<b>13 lokali komunalnych</b>	
Objazda	11	socjalne
<b>Razem</b>	<b>11 lokali socjalnych</b>	

## Rozdział II

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ustka na lata 2014 - 2020

#### § 1

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych będzie kontynuowana przez Gminę Ustka na zasadach określonych w ustawach: z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami oraz ustawy z dnia

21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami tekst jednolity Dz. U. z 2010 roku Nr 102, poz. 651 z późn. zmianami).

2. Przy sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemców, stosowane będą bonifikaty według zasad wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Przy zachowaniu dotychczasowych zasad zbywania lokali komunalnych można przyjąć następującą prognozę zmniejszania wielkości zasobu mieszkaniowego:

Tabela nr 2 Prognozowana sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 20014- 2020

Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Ogółem
1	2	2	1	2	2	1	11

4. Prognozuje się, że w roku 2014 Gmina Ustka rozpocznie realizację inwestycji w wyniku której zwiększeniu ulegnie zasób lokali socjalnych z obecnych 11 lokali do 17 lokali. W pozostałych latach nie przewiduje się zwiększenia zasobu lokali socjalnych.

§ 2

1. Na podstawie wyników wizji lokalnych oraz potrzeb zgłaszanych przez użytkowników lokali ustalono stan techniczny zasobów mieszkaniowych

**Tabela nr 3 Lokale komunalne:**

<b>Adres lokalu</b>	<b>Określenie stanu technicznego</b>	<b>Określenie zakresu prac remontowych</b>
Zaleskie 28 (w bud. szkoły)	dobry	-
Zaleskie 48 (budynek Centrum Kultury Gminy Ustka)	dobry	-
Zaleskie 48 (budynek Centrum Kultury Gminy Ustka)	dobry	-
Wodnica 70/2	średni	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont dachu
Objazda 30	zły	Budynek do remontu kapitalnego
Machowino 46	zły	Budynek do remontu kapitalnego
Duninowo 31	średni	Bieżące konserwacje
Duninowo 31	średni	Bieżące konserwacje
Duninowo 8/4		W trakcie remontu kapitalnego
Duninowo 75/1	średni	Bieżące remonty
Duninowo 75/4	średni	Bieżące remonty
Peplino 49	średni	Bieżące remonty
Gąbino 13	średni	Naprawa elewacji, izolacja ścian fundamentowych.

**Tabela nr 4 Lokale socjalne:**

Objazda 78/1	dobry	Bieżąca konserwacja
Objazda 78/2	dobry	Bieżąca konserwacja
Objazda 78/3	dobry	Bieżąca konserwacja
Objazda 78/4	dobry	Bieżąca konserwacja
Objazda 78/5	dobry	Bieżąca konserwacja
Objazda 78/6	dobry	Bieżąca konserwacja
Objazda 78/7	dobry	Bieżąca konserwacja
Objazda 78/8	dobry	Bieżąca konserwacja
Objazda 78/ 9	dobry	Bieżąca konserwacja
Objazda 78/10	dobry	Bieżąca konserwacja
Objazda 78/11	dobry	Bieżąca konserwacja

2. Utrzymanie dotychczasowego sposobu zarządzania przy obecnym poziomie stawek czynszu, w tym finansowania prac konserwacyjno-remontowych, w najbliższych latach pozwoli jedynie zachować gminny zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym. Ewentualna dalsza dotacja budżetowa może pozwolić na przeprowadzenie inwestycji, w wyniku których podniesiony zostanie standard lokali.

**Rozdział III**  
**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego**  
**Gminy Ustka na lata 2014 – 2020**

§ 1

1. Uwzględniając prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz przewidywany podział obowiązków najemcy i wynajmującego w zakresie prac konserwacyjno – remontowych można określić następujące podstawowe potrzeby remontowe elementów budynków:

**Tabela nr 5 Analiza potrzeb**

Lp	Potrzeby remontowe	Ilości elementów podlegających remontowi
1.	Wymiana dachu	3
2.	Remont dachu	2
3.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	3
4.	Przemurowanie kominów	3
5.	Naprawa elewacji	3

§ 2

Plan remontów

**Tabela nr 6 Plan remontów**

Lp.	Zakres prac remontowych	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	<b>Wymiana dachu</b>	-	-	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	-	-
2.	<b>Remont dachu</b>	1	1	-	-	-	-	-
3.	Wymiana stolarki okiennej drzwiowej	-	-	1	1	-	1	-
4.	Przemurowanie kominów	-	3	-	-	-	-	-
5.	Naprawa elewacji	-	-	-	1	1	-	1

**Rozdział IV**

**Planowana sprzedaż lokali w latach 2014 - 2020**

§ 1

1. Zwiększenie tempa prywatyzacji zasobów mieszkaniowych jest celowe i wydaje się realne. Propozycja sprzedaży lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

**Tabela nr 7 Planowana sprzedaż lokali**

Lp.	Lata planowanej sprzedaży	Ilość lokali
1.	2014	1
2.	2015	2
3.	2016	2
4.	2017	1
5.	2018	2
6.	2019	2
7.	2020	1

2. Dodatkowo należy podkreślić, że w zasobie mieszkaniowym Gminy Ustka pozostaną

i nie są przeznaczone do sprzedaży lokale mieszkalne mieszczące się w szkołach, ośrodkach zdrowia oraz w Centrum Kultury Gminy Ustka.

3. Również nie podlegają sprzedaży na rzecz najemców oraz w przyszłości nie będą przedmiotem sprzedaży lokale socjalne mieszczące się w budynku socjalnym w Objeździe.

## **Rozdział V** **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

### § 1

1. Przyjmuje się do stosowania następujące zasady polityki czynszowej

1) podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy,

2) zostanie wprowadzony system zniżek czynszu w stosunku do stawki bazowej czynszu,

3) czynsz najmu lokali socjalnych ma być ustalony w wysokości 50 % najniższego czynszu obowiązującego w lokalach stanowiących własność Gminy Ustka (art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów),

4) odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego należy ustalić w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać za ten lokal od nowego najemcy wraz z ewentualnym odszkodowaniem uzupełniającym (art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Umowa najmu lokalu komunalnego winna przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.

2. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Kaucji nie pobiera się przy zawieraniu umowy najmu lokalu socjalnego.

4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego na własność przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

5. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

6. Aktualna stawka czynszu bazowego wynosi w Gminie Ustka 4,00 złote. Nie ulega więc wątpliwości, że należy dążyć do zwiększenia wpływów z czynszów w ustawowo dopuszczalny sposób.

Zgodnie z art. 9 ust. 1b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów

podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy

## § 2

1. Przy ustalaniu stawek czynszu wprowadza się trzy strefy zamieszkania:

- 1) **Strefa I** – Przewłoka, Wodnica, Grabno, Zimowiska, Poddąbie, Rowy, Dębina, Bałamątek, Objazda;
- 2) **Strefa II** – Orzechowo, Zapadłe, Wytowno, Machowinko, Gąbino, Radwanki, Machowino, Charnowo, Niestkowo, Duninowo, Zaleskie;
- 3) **Strefa III** – Modlinek, Lędowo, Modła, Gołęcino, Starkowo, Możdżanowo, Pęplino, Dominek, Osieki Słupskie.

2. Przy ustalaniu stawek czynszu wprowadza się obniżki stawki bazowej czynszu dla poszczególnych stref w sposób następujący:

- 1) **Strefa I** - bez obniżek,
- 2) **Strefa II** - 5% stawki bazowej czynszu aktualnie obowiązującej w gminie,
- 3) **Strefa III** - 10% stawki bazowej czynszu aktualnie obowiązującej w gminie.

3. Wprowadza się dodatkowe obniżki stawki bazowej czynszu:

1) o kolejne 5% w stosunku do stawek określonych w strefach w sposób następujący:

a) za niekorzystne usytuowanie budynku na terenie danej miejscowości (odległość od przystanku MZK, PKS, sklepu w wysokości 500 metrów i więcej),

b) za niekorzystne usytuowanie mieszkania w budynku:

- mieszkanie ciemne (większość okien po stronie północnej),
- położone na poddaszu, strychu lub niskim parterze;

c) za brak ocieplenia budynku.

2) o kolejne 10% w stosunku do stawek określonych w strefach za stan techniczny budynku poniżej przeciętnej, tj.:

a) wiek budynku powyżej 70 lat,

b) budynek o konstrukcji niemurowanej,

c) zły stan elementów konstrukcyjnych budynku, stropów, ścian lub fundamentów,

d) zły stan pokrycia dachowego budynku.



- 3) o kolejne 10% w stosunku do stawek określonych w strefach za:
- a) brak kuchni lub wspólną kuchnię z innym gospodarstwem domowym,
  - b) brak łazienki,
  - c) brak w. c.,
  - d) brak instalacji wodociągowej w lokalu.

**Rozdział VI**  
**Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ustka oraz**  
**przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy**  
**w latach 2014 - 2020**

§ 1

1. Jednoznaczne sprecyzowanie zakresu obowiązków najemcy i wynajmującego jest konieczne m.in. w związku z określeniem zakresu prac remontowo – konserwacyjnych w zasobie komunalnym, które należy wykonać w kolejnych latach.
2. Z uwagi na ogólnikowość zapisów art. 681 Kodeksu cywilnego określającego zakres prac, które najemca lokalu jest zobowiązany wykonać na koszt własny a także prac, które wykonuje wynajmujący wprowadza się następujące zasady:
- 1) zakres prac, które najemca lokalu jest obowiązany wykonać na koszt własny zgodnie z art. 681 Kodeksu cywilnego:
    - a) naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, płytek ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i w pomieszczeniach sanitarnych,
    - b) naprawa i konserwacja okien i drzwi, w tym obustronne malowanie okien oraz malowanie drzwi wejściowych od strony wewnętrznej,
    - c) naprawa i konserwacja wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
    - d) naprawa i konserwacja pieców węglowych, akumulacyjnych i c.o., trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
    - e) naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany instalacji,
    - f) naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
    - g) naprawa, konserwacja i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych

aż do pionów zbiorczych,

h) konserwacja balkonów i pomieszczeń gospodarczych, przynależnych do lokali, z naprawami i wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w tych pomieszczeniach włącznie; usunięcie skutków szkód i zniszczeń lokalu i budynku, spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego oraz odwiedzające go osoby.

2) zakres prac, które wykonuje wynajmujący zgodnie z art. 681 Kodeksu cywilnego:

a) utrzymanie w należyтым stanie budynku oraz instalacji, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,

b) dokonywanie napraw lokali, instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, w szczególności – napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych (bez urządzeń odbiorczych), centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników (z wyłączeniem zaworów),

c) wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz tynków, jeśli przyczyny uzasadniające wymianę powstały z winy najemcy.

## Rozdział VII

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014 -2020

#### § 1

1. Podstawowym źródłem utrzymania zasobu mieszkaniowego są środki z budżetu Gminy Ustka oraz opłata wnoszona przez najemców za czynsz najmu.

**Tabela nr 8 Źródła finansowania gospodarki finansowej**

Źródło wpływu	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
Razem w tys zł w tym:	91.161	88 685	86 532	85 203	83 505	81 143	76 817
Środki budżetu Gminy	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Wpływy z czynszów	41 161	38.685	36 532	35 203	33 505	31 143	26 817

2. Jeśli w znaczny sposób wzrośnie ilość zbytych lokali, to jest wielce prawdopodobne, że wpływy z czynszu uzupełnione wpłatami właścicieli lokali wyodrębnionych stworzą realną możliwość zwiększenia nakładów na remonty budynków.

W konsekwencji tego, stan techniczny budynków powinien ulec poprawie. Docelowo koszty utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego muszą być pokrywane wpływami uzyskiwanymi z czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych bez dotacji z gminnego budżetu. Jednak do czasu uzyskania pułapu czynszu

odpowiadającego kosztom eksploatacji i remontów lokali do rozważenia pozostaje propozycja przeznaczenia części wpływów z tytułu zbywania lokali mieszkaniowych na zwiększenie zakresu remontów gminnego zasobu mieszkaniowego.

## **Rozdział VIII**

### **Wysokość wydatków w latach 2014 – 2020 na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego**

#### § 1

1. Określając na lata 2014 – 2020 potrzeby finansowe w zakresie utrzymania zasobów, wzięto pod uwagę prognozę zbywania lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

**Tabela nr 9 Wysokość wydatków**

<b>Źródło wpływu</b>	<b>2014 r.</b>	<b>2015 r.</b>	<b>2016 r.</b>	<b>2017 r.</b>	<b>2018 r.</b>	<b>2019 r.</b>	<b>2020 r.</b>
Koszty bieżącej eksploatacji	41 161	38.685	36 532	35 203	33 505	31 143	26 817
Koszty remontów	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
<b>RAZEM</b>	<b>91.161</b>	<b>88 685</b>	<b>86 532</b>	<b>85 203</b>	<b>83 505</b>	<b>81 143</b>	<b>76 817</b>

2. W roku 2014 Gmina Ustka przeznaczy na budowę lokali socjalnych kwotę około 450 000 zł, co stanowi wydatek inwestycyjny na rozwój zasobu mieszkaniowego.

## **Rozdział IX**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

#### § 1

Zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali:

- 1) po uwzględnieniu planu remontów i modernizacji lokali generalnie w programie nie przewidziano zamian lokali związanych z remontami budynków,
- 2) w zasobach należy przewidzieć jeden lokal mieszkalny do zamiany na okres modernizacji lokali komunalnych na lokale socjalne i ewentualne kłęski żywiłowe (powódź, pożar),
- 3) dopuszcza się przeprowadzanie zamian lokali pomiędzy zasobami różnych właścicieli.

#### § 2

1. W zakresie sprzedaży lokali wprowadza się zasadę, że celowym jest zbywanie w pierwszej kolejności lokali w budynkach, które są w złym i średnim stanie technicznym.

2. Najważniejsze przesłanki sprzedaży to:

1) stan komunalnego zasobu mieszkaniowego wymaga znacznych nakładów, a możliwości budżetu Gminy Ustka są i nadal będą ograniczone;

2) intensywna prywatyzacja mieszkań spowoduje powstanie dodatkowych źródeł finansowania prac remontowo – konserwacyjnych nieruchomości wspólnych, którymi będą środki właścicieli lokali wyodrębnionych;

3) zbywanie lokali mieszkalnych najemcom nie może być rozpatrywane przez pryzmat możliwych do uzyskania przychodów Gminy;

4) należy mieć świadomość, że o ile wolny lokal mieszkalny posiada realną wartość materialną, to lokal wynajęty jest mieniem o praktycznie "ujemnej" wartości. Czynnosc nie pokrywa kosztów utrzymania przeciętnego lokalu, zaś jego odzyskanie – wobec znacznej ochrony prawnej najemcy – jest mało prawdopodobne. Potwierdza to praktyka jeśli, wskutek zgonu najemcy lub jego rezygnacji z umowy najmu, Gmina lokal odzyskuje, to jest to lokal o bardzo niskim standardzie i wymagający znacznych nakładów;

5) aktualny system bonifikat udzielanych najemcom, wobec relatywnie niskiego poziomu czynszów, które zgodnie z art. 9 ust.1b ustawy o ochronie praw lokatorów mogą być podnoszone w bardzo ograniczonym zakresie, nie zachęca najemców do nabywania zajmowanych lokali;

3. Konsekwencją powyższych przesłanek są następujące wnioski:

1) liberalizacja zasad zbywania lokali w nieruchomościach jest w pełni uzasadniona, gdyż niewątpliwie spowoduje znaczny wzrost zainteresowania nabywaniem lokali przez najemców.

2) dążyć należy do całkowitego sprywatyzowania nieruchomości. Należy wprowadzić ulgę przy zakupie lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych Gminy Ustka do wysokości 99% wartości lokalu pod warunkiem, że wszyscy najemcy wykupią lokale mieszkalne.