

UCHWAŁA NR V.31.2019
RADY GMINY MIŁKI
z dnia 31 stycznia 2019 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłki
na lata 2019- 2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994¹) 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 (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1234²) Rada Gminy Miłki uchwala, co następuje :

§1

Uchwala się wieloletni program gospodarowania zasobem Gminy Miłki na lata 2019- 2023 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§2

Traci moc uchwała nr XXVI/124/2012/ Rady Gminy Miłki z dnia 30 listopada 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłki na lata 2013 -2017

§3

Wykonanie uchwały powierz się Wójtowi Gminy Miłki.

§4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

¹Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500 .

²Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1496, poz. 756

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłki
na lata 2019- 2023**

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłki na lata 2019-2023 ustala zasady tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, zapewniania lokali socjalnych oraz ustala zasady wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy zapewniając niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy.

2. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym Gminy. Na zasadach i w wypadkach przewidzianych w Ustawie, Gmina zapewniac będzie lokale socjalne, lokale mieszkalne dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, oraz lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy, wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy.

3. Organem opiniodawczym Wójta Gminy Miłki w sprawach mieszkaniowych jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

4. Mieszkaniowy zasób Gminy objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Miłki oraz w budynkach stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi.

5. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych realizowane będzie również poprzez przeznaczanie terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe, wyposażanie terenów w infrastrukturę komunalną.

Rozdział 2

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miłki w latach 2019- 2023 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2.1. Mieszkaniowy Zasób Gminy Miłki przyjmując stan na dzień 31 grudnia 2018 r. składa się z 21 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach gminnych o łącznej powierzchni użytkowej, 1002,84 m², w tym jest 10 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 432,38 m² i 2 lokale związane ze stosunkiem pracy w jednostkach organizacyjnych gminy o łącznej powierzchni użytkowej 87,44 m².

1. Wykaz lokali przedstawia poniżej tabela:

Lp	Adres	Rodzaj Lokalu	Pow. użytkowa lokali (m ²)	Stan techniczny	Wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia
1	Miłki, ul. Giżycka 45/2 11-513 Miłki	mieszkalny	52,76	dobry	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -kanalizacja sieciowa -lokalne co -łazienka i wc

2	Miłki, ul. Giżycka 45/3 11-513 Miłki	mieszkalny	34,68	dobry	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -kanalizacja sieciowa -lokalne co -łazienka i wc
3	Miłki, ul. Giżycka 45/4 11-513 Miłki	mieszkalny	50,34	dobry	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -kanalizacja sieciowa -lokalne co -łazienka i wc
4	Lipińskie 14/3	socjalny	42,02	dostateczny	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -zbiornik na ścieki -lokalne co -łazienka i wc
5	Lipińskie 14/4	socjalny	29,61	dostateczny	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -zbiornik na ścieki
6	Staświny – Osada	socjalny	54,93	dostateczny	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -kanalizacja sanitarna -lokalne co -łazienka i wc
7	Marcinowa Wola 20/1 11-513 Miłki	mieszkalny	42,89	dostateczny	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -kanalizacja sanitarna -lokalne co -łazienka i wc
8	Marcinowa Wola 20/2 11-513 Miłki	mieszkalny	83,27	dostateczny	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -kanalizacja sanitarna -lokalne co -łazienka i wc
9	Konopki Wielkie 12 11-513 Miłki	mieszkalny	58,80	dostateczny	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -zbiornik na ścieki - lokalne co -łazienka i wc
10	Konopki Wielkie 22/1 11-513 Miłki	mieszkalny	35,00	dostateczny	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -zbiornik na ścieki -lokalne co
11	Konopki Wielkie 22/2 11-513 Miłki	mieszkalny	30,61	dostateczny	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -zbiornik na ścieki - lokalne co
12	Konopki Wielkie 24/1 11-513 Miłki	mieszkalny	61,47	zły	-energia elektryczna
13	Konopki Wielkie 24/2 11-513 Miłki	socjalny	44,80	zły	-energia elektryczna
14	Konopki Wielkie 24/3 11-513 Miłki	socjalny	53,23	zły	-energia elektryczna
15	Kleszczewo 11/1 11-513 Miłki	mieszkalny	69,64	bardzo dobry	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -kanalizacja sanitarna -ogrzewanie elektryczne -łazienka i wc
16	Kleszczewo 11/2 11-513 Miłki	socjalny	40,72	bardzo dobry	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -kanalizacja sanitarna -ogrzewanie elektryczne -łazienka i wc
17	Lipowy Dwór 5/2 11-513 Miłki	socjalny	38,97	dostateczny	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -ogrzewanie piecowe

18	Lipowy Dwór 5 /3 11-513 Miłki	socjalny	32,76	dostateczny	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -ogrzewanie piecowe
19	Lipowy Dwór 5 /4 11-513 Miłki	socjalny	42,70	dostateczny	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -ogrzewanie piecowe
20	Lipowy Dwór 5/5 11-513 Miłki	socjalny	52,64	dostateczny	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -lokalne co
21	Czyprki 29 11-513 Miłki	mieszkalny	51,00	dostateczny	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -lokalne co -zbiornik na ścieki -łazienka i wc
	Ogółem	X	1002,84	X	X

2. Większość z posiadanych obiektów została wybudowana w okresie międzywojennym. Ze względu na nie najlepszy stan techniczny potrzebne są znaczne środki finansowe na remonty bieżące i kapitalne budynków tak aby dostosować je do aktualnie obowiązujących przepisów technicznych i budowlanych. Stąd też, większość budynków wymaga wykonania remontów i modernizacji.

Należy podkreślić, że 6 lokali znajduje się w budynkach mieszkalno – użytkowych. Gmina podejmować będzie działania mające na celu pozyskanie nowych mieszkań wraz z poprawą standardu lokali już posiadanych. W przyszłości pozyskiwanie lokali mieszkalnych do zasobu może nastąpić poprzez adaptację pomieszczeń w istniejących budynkach komunalnych, nieodpłatne przyjmowanie nieruchomości na mienie komunalne od osób prawnych, pozyskiwanie środków zewnętrznych na tworzenie nowych lokali oraz remont istniejących.

Rozdział 3

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

§3. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych oceniany jest na podstawie prowadzonych okresowych przeglądów, zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Na jego podstawie ustala się potrzeby remontowe. Większość budynków wymaga naprawy i wymiany pokryć dachowych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, obróbkę blacharskich, wymiany instalacji grzewczych, naprawy przewodów kominowych. Gmina nie ma możliwości finansowych na wykonanie wszystkich prac w krótkim okresie, w związku z tym prace remontowe będą prowadzone w zależności od stopnia pilności w latach 2019- 2023 dążąc do systematycznej poprawy stanu technicznego obiektów mieszkalnych. Co w konsekwencji obniży koszty eksploatacji budynków, wyeliminuje niekorzystne zjawiska w lokalach (np. wilgoć, pleśń) zahamuje proces ich degradacji oraz pozwoli na utrzymanie dotychczasowego zasobu bez konieczności rozbiórek.

Remont lokalu mieszkalnego może być też wykonany przez jego najemcę, po uprzednim ustaleniu z Wójtem Gminy zakresu wykonywanych prac oraz zasad rozliczenia poniesionych nakładów na remont.

L.p.	Adres	Zakres prac
1	Miłki, ul. Giżycka 45 11-513 Miłki	1. Wykonanie dachu dwuspadowego i ocieplenie stropu 2. Wykonanie klatki schodowej na nowo powstałe poddasze 3. Ocieplenie ścian zewnętrznych budynku 4. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej 5. Ocieplenie ścian zewnętrznych budynku 6. Remont schodów zewnętrznych i wewnętrznych 7. Wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych

2	Marcinowa Wola 20 11-513 Miłki	1. Adaptacja części wolnych pomieszczeń na mieszkanie chronione 2. Remont klatki schodowej
3	Konopki Wielkie 12 11-513 Miłki	1. Wymiana systemu rynnowego 2. Naprawienie kamiennej podmurówki 3. Naprawa dachu
4	Lipowy Dwór 5 11-513 Miłki	1. Wymiana pokrycia dachowego (AZBEST) 2. Zamontowanie nowego systemu rynnowego 3. Remont elewacji wraz z wykonaniem ocieplenia 4. Wykonanie opasek betowych 5. Budowa przydomowej oczyszczalni i przyłączenie obiektu do sieci kanalizacji sanitarnej
5	Konopki Wielkie 24 11-513 Miłki	1. Remont kapitalny całego obiektu 2. Wykonanie przyłącza sieci wodociągowej 3. Budowa przydomowej oczyszczalni lub zbiornika na ścieki komunalne i przyłączenie budynku do nowej instalacji

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§4.1. Sprzedaż lokalu mieszkalnego prowadzona jest każdorazowo za zgodą Rady Gminy Miłki. Warunki sprzedaży lokali mieszkalnych określone zostały w uchwale nr XVIII/110/08 Rady Gminy Miłki z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miłki.

2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego przeznaczonego do sprzedaży przysługuje najemcy lokalu, z którym została zawarta umowa najmu na czas nieoznaczony lub oznaczony. Sprzedaż następuje w drodze bezprzetargowej i uzależniona jest przede wszystkim od zainteresowania najemcy wykupem mieszkania.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§5.1 Ustala się następujące rodzaje czynszów: za lokale mieszkalne i za lokale socjalne.

2. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali stanowiący mieszkaniowy zasób gminy. Za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące osoby pełnoletnie.

3. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, nie częściej jak raz do roku biorąc pod uwagę położenie budynku, wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny, położenie lokalu w budynku.

4. Zmiana wysokości stawki czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy.

5. Określając stawkę jednostkową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych Wójt Gminy dokonuje w oparciu o stawkę bazową czynszu uwzględniając n/w czynniki obniżające oraz zwiększające wartość użytkową lokali:

1) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych - 5 %;
- b) brak w lokalu wc - 5 %;
- c) brak w lokalu łazienki - 5 % ;
- d) brak w lokalu centralnego ogrzewania- 5%
- e) lokal wspólny - 5 %

2) czynniki zwiększające stawkę bazową czynszu:

- a) lokal z dostawą ciepła - 15%;
- b) lokal położony w budynku po remoncie kapitalnym wraz z ociepleniem - 20%;
- c) lokal położony w budynku po wykonaniu ocieplenia elewacji - 10 %

6. Czynniki obniżających i zwiększających wartość użytkową lokalu nie stosuje się do ustalenia stawki czynszu za lokale socjalne.

7. Zmiana wysokości stawki bazowej czynszu nie może być dokonywana częściej niż raz do roku. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie warmińsko – mazurskim.

8. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

9. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, podatek od nieruchomości, koszty utrzymania technicznego budynku. Najemca oprócz czynszu ponosi opłaty za dostawę do lokalu energii, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych. Czynsz najmu płatny jest z dołu do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany rachunek. Strony mogą ustalić inny termin płatności czynszu.

10. Na pisemny wniosek najemcy dopuszcza się obniżkę czynszu za najem lokalu mieszkalnego przyjmując następujące limity dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu :

1) gdy w gospodarstwach domowych średni dochód na członka rodziny w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi nie więcej, niż 60 % najniższej emerytury - do 50 % obniżki;

2) gdy w gospodarstwach domowych średni dochód na członka rodziny w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi od 60 % do 100% najniższej emerytury – do 20 % obniżki.

3) określenie dochodu, najniższej emerytury oraz gospodarstwa domowego następuje w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych

Rozdział 6

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

§6.1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy gospodaruje i zarządza Wójt.

2. Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi Gminy polega na wykonywaniu niezbędnych remontów i modernizacji obiektów w celu poprawienia ich stanu technicznego, dokonywaniu bieżących przeglądów instalacji, naliczaniu opłat za mieszkanie i ich windykacją, prowadzeniu ewidencji i dokumentacji związanej z zasobem mieszkaniowym.

3. W latach 2019 – 2023 nie przewiduje się znaczących zmian związanych z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków w kolejnych latach

§7.1. Gospodarka mieszkaniowa finansowana będzie ze środków własnych zabezpieczonych w budżecie gminy uchwalonym na dany rok oraz wpłat i opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz w miarę możliwości z pozyskanych środków zewnętrznych. Należy podkreślić, że realne wpływy z czynszów nie pozwalają na pokrycie bieżących napraw i konserwacji lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie gminy.

2. Wysokość wydatków:

Lp.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023
1	Koszty bieżącej eksploatacji	2 500	3 000	3 000	3 000	3 000
2	Koszty remontów i modernizacji	10 000	15 000	15 000	15 000	15 000
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
4	Wydatki inwestycyjne	300 000	2 200 000	-	-	-

Rozdział 8
Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Miłki

§8.1. Ze względu na różnorodność zasobów pod względem technicznym i wiekowym realizacja pozostałych działań wynikać będzie z bieżących potrzeb eksploatacyjnych.

2. Z uwagi na trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- 1) przestrzegać zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) planować corocznie w budżecie Gminy środki na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób;
- 3) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań;
- 4) poczynić starania o pozyskanie lokali socjalnych;
- 5) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Josef Dominiuk

