

**UCHWAŁA NR LXIII.402.2024  
RADY GMINY MIŁKI**

z dnia 22 lutego 2024 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem Gminy Miłki na lata 2024 –  
2028 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym tj. z dnia 5 stycznia 2023 r. (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 z późn.zm.<sup>1)</sup>) 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 tj. z dnia 18 kwietnia 2023 r. (Dz.U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Miłki uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania zasobem Gminy Miłki na lata 2024 – 2028 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Traci moc 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 2024 – 2028.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłki.

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



Przewodniczący Rady Gminy

**Tomasz Gujda**

<sup>1)</sup> 1) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r., poz. 572; Dz.U. z 2023 r., poz. 1463; Dz.U. z 2023 r., poz. 1688.

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłki na lata 2024 – 2028

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłki na lata 2024 – 2028 ustala zasady tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, zapewnienia lokali socjalnych oraz ustala zasady wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy zapewniając niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy.

2. Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym Gminy. Na zasadach i w wypadkach przewidzianych w Ustawie, Gmina zapewniać będzie lokale socjalne, lokale mieszkalne dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy oraz lokale chronione dla osób posiadających orzeczenie o niepełnosprawności, 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. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych realizowane będzie również poprzez przeznaczenie 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 2024 – 2028

§ 2. 1. Mieszkaniowy Zasób Gminy Miłki przyjmując stan na dzień 31 grudnia 2023 r. składa się z 21 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach gminnych o łącznej powierzchni użytkowej, 922,25 m<sup>2</sup>, w których w skład wchodzi:

- a) 11 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 482,50 m<sup>2</sup>
- b) 3 lokale o charakterze chronionym dla osób posiadających orzeczenie o niepełnosprawności o łącznej powierzchni użytkowej 71,75 m<sup>2</sup>.

Wykaz lokali przedstawia poniżej tabela:

Lp.	Adres	Rodzaj lokalu	Pow. użytkowa lokalu [m <sup>2</sup> ]	Stan techniczny	Wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia
1	Lipińskie 14/3	socjalny	42,02	dostateczny	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -zbiornik na ścieki -lokalne co -łazienka i wc
2	Lipińskie 14/2	socjalny	50,12	dostateczny	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -zbiornik na ścieki -lokalne co -łazienka i wc
3	Lipińskie 14/4	socjalny	29,61	dostateczny	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -zbiornik na ścieki -wc
4	Staświny – Osada 2/3	socjalny	54,93	dostateczny	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -kanalizacja sieciowa

					-lokalne co -łazienka i wc
5	Marcinowa Wola 20/1	mieszkalny	42,89	dobry	-energia elektryczna -wodociąg sieciowy -kanalizacja sieciowa -lokalne co -łazienka i wc
6	Marcinowa Wola 20/3	mieszkalny	83,27	dostateczny	- energia elektryczna - wodociąg sieciowy -kanalizacja sanitarna - lokalne co - łazienka i wc
7	Konopki Wielkie 12 11-513 Miłki	mieszkalny	58,80	dostateczny	- energia elektryczna - wodociąg sieciowy - zbiornik na ścieki - lokalne co - łazienka i wc
8	Konopki Wielkie 22/1 11-513 Miłki	mieszkalny	35,00	dostateczny	- energia elektryczna - wodociąg sieciowy - zbiornik na ścieki - lokalne co
9	Konopki Wielkie 22/2 11-513 Miłki	mieszkalny	27,40	dobry	- energia elektryczna - wodociąg sieciowy - zbiornik na ścieki - ogrzewanie elektryczne - łazienka i wc
10	Konopki Wielkie 24/1a 11-513 Miłki	chroniony	27,7	dobry	- energia elektryczna - wodociąg sieciowy - zbiornik na ścieki - lokalne co - łazienka i wc
11	Konopki Wielkie 24/1b, 11- 513 Miłki	chroniony	19,9	dobry	- energia elektryczna - wodociąg sieciowy - zbiornik na ścieki - lokalne co - łazienka i wc
12	Konopki Wielkie 24/2	socjalny	44,80	zły	-energia elektryczna - piec kaflowy
13	Konopki Wielkie 24/3	socjalny	53,23	dobry	- energia elektryczna - wodociąg sieciowy - zbiornik na nieczystości - lokalne co - łazienka i wc
14	Kleszczewo 11/1	mieszkalny	69,64	Bardzo dobry	- energia elektryczna - wodociąg sieciowy - kanalizacja sanitarna - ogrzewanie elektryczne - łazienka i wc
15	Kleszczewo 11/2	socjalny	40,72	Bardzo dobre	- energia elektryczna - wodociąg sieciowy - zbiornik na ścieki - lokalne co - łazienka i wc
16	Lipowy Dwór 5/2	socjalny	38,97	dostateczny	-energia elektryczna - wodociąg sieciowy - ogrzewanie piecove - zbiornik na ścieki
17	Lipowy Dwór 5/3	socjalny	32,76	dostateczny	-energia elektryczna - wodociąg sieciowy - ogrzewanie piecove - zbiornik na ścieki
18	Lipowy Dwór 5/4	socjalny	42,70	dostateczny	-energia elektryczna - wodociąg sieciowy - ogrzewanie piecove -zbiornik na ścieki

19	Lipowy Dwór 5/5	socjalny	52,64	dostateczny	-energia elektryczna - wodociąg sieciowy - ogrzewanie piecowe - zbiornik na ścieki
20	Czyprki 29	mieszkalny	51,00	dostateczny	- energia elektryczna - wodociąg sieciowy - lokalne co - zbiornik na ścieki - łazienka i wc
21	Marcinowa Wola 20/4	chronione	24,15	dobry	-energia elektryczna - wodociąg sieciowy - zbiornik na ścieki - lokalne co - łazienka i wc
	Ogółem	x	922,25	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 aktualnych obowiązujących przepisów technicznych i budowlanych. W związku z czym większość budynków wymaga wykonania remontów i modernizacji. Należy podkreślić, iż 6 lokali znajdują 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 prywatnych, pozyskiwanie środków wewnętrznych na tworzenie nowych oraz remontów istniejących lokali.

### Rozdział 3.

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

§ 3. 1. 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.

2. Na podstawie określonego stanu technicznego ustala się potrzeby remontowe. Większość budynków wymaga naprawy i wymiany pokryć dachowych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, obróbek blacharskich, wymiany instalacji grzewczych, naprawy przewodów kominowych. Gmina nie ma możliwości na wykonanie wszystkich prac w krótkim okresie, w związku z tym prace remontowe będą prowadzone w zależności od stopnia pilności w latach 2024 – 2028 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 rozbiórki.

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

4. Zakres remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2024 – 2028

Lp.	Adres budynku/lokalu	Zakres prac
1	Miłki, ul. Giżycka 45, 11-513 Miłki	1. Wykonanie termomodernizacji budynku 2. Wymiana źródła ciepła budynku 3. Wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych
2	Konopki Wielkie 12, 11-513 Miłki	1. Naprawa pokrycia dachowego. 2. Wymiana źródła ciepła budynku 3. Remont przewodu kominowego.
3	Konopki Wielkie 22, 11-513 Miłki	1. Remont pokrycia dachowego 2. Wykonanie elewacji budynku
4	Lipińskie 14/3, 11-513 Miłki	1. Naprawa przewodu kominowego
5	Lipowy Dwór 5	1. Kapitalny remont budynku

### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na terenie Gminy prowadzona jest każdorazowo za zgodą Rady Gminy Miłki.

2. 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.

3. 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 obniżenia czynszu**

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów za lokale mieszkalne oraz socjalne.

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

3. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy Miłki w drodze zarządzenia, nie częściej niż 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 nie wymaga wypowiedzenia umowy.

5. Określając stawkę jednostkową czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, odbioru nieczystości stałych i ciekłych. Czynsz najmu płatny jest z dołu do dnia 10 każdego miesiąca na wskazany rachunek. Strony mogą ustalić inny termin płatności czynszu.

10. Ustala się, że wysokość czynszu na wniosek najemcy zostanie obniżony o:

- a) 10 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym;
- b) 20 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30 % w gospodarstwie wieloosobowym.

11. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionym przypadku, podyktowanym utrzymującą się trudną sytuacją finansową najemcy, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

12. Obniżki czynszu udziela się po przedstawieniu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

13. Obniżka czynszu nie dotyczy lokali z najmem socjalnym.

14. Nie pobiera się kaucji z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

#### **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 Gminy.

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

3. W latach 2024 – 2028 nie przewiduje się znaczących zmian związanych z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy.

#### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokości 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, iż realne wpływy z czynszów nie pozwalają na pokrycie bieżących napraw i konserwacji lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie gminy.

2. Wysokość wydatków:

Lp	Wyszczególnienie	2024	2025	2026	2027	2028
1	Koszty bieżącej eksploatacji	5000	5000	5000	5000	5000
2	Koszty remontów i modernizacji	15 000	20 000	20 000	20 000	20 000
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0
4	Wydatki inwestycyjne	2 500 000	2 200 000	1 300 000	0	0

#### **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 stanowiący mieszkaniowy zasób,
- 3) proponować zmianę ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań,
- 4) poczynić starania o pozyskaniu lokali socjalnych;
- 5) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy uchwała w drodze uchwały wieloletni program gospodarowania nieruchomościami Gminy. Program wieloletni powinien być określany na co najmniej 5 lat.

Program określa:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

