

z dnia 30 listopada 2016 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Miłomłyn na lata 2017 – 2021.**

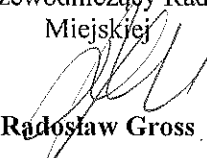
Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Jednolity tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz stosownie do treści art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Jednolity tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Rada Miejska w Miłomłynie uchwała Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miłomłyn na lata 2017 – 2021, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Miłomłyn.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego, a ponadto podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie Miasta i Gminy Miłomłyn.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

  
**Radosław Gross**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY MIŁOMŁYN NA LATA 2017 – 2021**

**Rozdział I**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miłomłyn na lata 2017 – 2021 zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłomłyn oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która tworzy warunki dla zaspakajania potrzeb wspólnoty samorządowej.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miłomłyn według stanu na dzień 10 listopada 2016 roku.

**Rozdział II**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego  
Gminy Miłomłyn**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Miłomłyn, położone w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy oraz w budynkach stanowiących współwłasność.

Aktualnie Gmina Miłomłyn posiada 62 lokale mieszkalne, w tym :

- 1) 46 lokali położonych w mieście Miłomłyn,
- 2) 16 lokali położonych na terenie gminy poza miastem Miłomłyn.

Tabela nr 1

Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy Miłomłyn

Mieszkaniowy zasób Gminy Miłomłyn	Ilość budynków	Ilość gminnych lokali mieszkalnych	w tym lokali socjalnych
		powierzchnia	powierzchnia
Budynki mieszkalne ogółem	34	62	3
		2582,15 m <sup>2</sup>	98,55 m <sup>2</sup>
1) Budynki stanowiące	6	9	-

wyłączną własność Gminy		467,09 m <sup>2</sup>	-
2) Budynki stanowiące współwłasność	28	53	3
		2115,06 m <sup>2</sup>	98,55 m <sup>2</sup>

2. Zasób mieszkaniowy gminy będzie ulegać zmniejszeniu w skutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

3. Stale wzrasta liczba rodzin oczekujących na mieszkanie, a uwarunkowania społeczno-ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki gminy w zakresie zabezpieczania lokali socjalnych dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego. W tym celu planuje się pozyskiwać lokale socjalne poprzez nabywanie do zasobu mieszkaniowego gminy lokali od osób fizycznych i prawnych.

Tabela 2

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miłomłyn (stan na dzień 1 stycznia każdego roku).

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
Lokale mieszkalne	59	56	52	47	43
Lokale socjalne	3	4	5	6	6
Ogółem zasób mieszkaniowy	62	60	57	53	49
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	2582,15	2489,67	2377,71	2267,36	2126,56

4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miłomłyn przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miłomłyn.

Rok	Stan techniczny budynków oraz lokali		
	Dobry (szt.)	Zadawalający (szt.)	Niezadawalający (szt.)
2017	31	31	-
2018	31	29	-
2019	32	25	-
2020	33	20	-
2021	31	18	-

- Użyte w tabeli nr 3 określenia oznaczają:

1) stan dobry – lokale w okresie objętym prognozą nie wymagają remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymania sprawności technicznej elementów budynku – konserwacja,

2) stan zadawalający – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić,

- 3) stan niezadawalający – uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku – naprawa główna.

### **Rozdział III**

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

§ 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków wykazuje konieczność poprawy stanu technicznego około 50% ogólnego stanu zasobów mieszkaniowych.

1. Zasoby mieszkaniowe gminy w większości znajdują się w budynkach wybudowanych przed 1945 roku, które wymagają w szczególności:

- 1) remontu dachów, naprawy pokryć dachowych, obróbek blacharskich i kominów,
- 2) naprawy instalacji elektrycznych,
- 3) wymiany i naprawy stolarki okiennej i drzwiowej,
- 4) odnowienia i naprawy elewacji.

2. W latach 2017-2021 planuje się wykonywać rocznie remonty 1-2 budynków z lokalami mieszkalnymi.

3. Wykonanie zakładanego planu remontów w głównej mierze zależy od posiadanych środków finansowych.

### **Rozdział IV**

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

§ 3. 1. W latach objętych programem planowana jest sprzedaż 17 lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

- 1) rok 2017 - 2 szt.,
- 2) rok 2018 - 3 szt.,
- 3) rok 2019 - 4 szt.,
- 4) rok 2020 - 4 szt.,
- 5) rok 2021 - 4 szt.

2. Wykonanie założonego programu sprzedaży lokali zależy przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

### **Rozdział V**

#### **Zasady polityki czynszowej**

§ 4. 1. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Stawkę bazową czynszu ustala Burmistrz.

3. Podwyższenie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki najniższego czynszu jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych.

5. Stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego

ulegać będzie obniżeniu ze względu na następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- 1) lokale położone na terenie gminy poza miastem Miłomłyn – 5%,
- 2) lokale bez przynależnego pomieszczenia piwnicznego – 5%,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
  - a) lokal bez instalacji wodociągowej – 10%,
  - b) lokal bez kanalizacji – 10%,
  - c) wc na zewnątrz budynku – 10%.
- 4) lokal położony w budynku o znacznym stopniu zużycia (wymagany remont kapitalny) – 10%.

6. Jednostkową stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala się w oparciu o stawkę bazową i wynik zsumowania wszystkich wielkości obniżających tę stawkę z tytułu czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

7. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu od pierwszego dnia następnego miesiąca.

9. W przypadku zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu obniża się zgodnie z ust. 5.

10. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w pkt 8 i 9.

11. Na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się obniżki czynszu, o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy kwoty 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

1) Obniżki stosuje się w następujących wysokościach:

a) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,

b) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.

2) Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległość z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,

b) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,

c) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu,

d) zajmują lokale socjalne.

3) Wniosek o obniżkę czynszu składa się do Burmistrza Miasta i Gminy. Do wniosku dołącza się informację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku wraz z zaświadczeniami o dochodach oraz innymi niezbędnymi dokumentami.

4) Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w informacji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.

5) Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po

uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

## **Rozdział VI**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami**

§ 5. Lokale mieszkalne i budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy zarządzane są obecnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Miłomłyn. W okresie realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłomłyn na lata 2017 – 2021 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021**

§ 6. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych Programem będą środki pieniężne:

- 1) z budżetu gminy,
- 2) z wpływów uzyskanych z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 3) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

## **Rozdział VIII**

### **Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 7. Szacunkową wysokość wydatków w kolejnych latach objętych programem z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne przedstawia poniższa tabela.

Kolejne lata objęte programem	Bieżąca eksploatacja w zł	Remonty w zł	Inwestycje w zł	Razem w zł
2017	10000	50000	-	60000
2018	10000	50000	-	60000
2019	19000	40000	-	59000
2020	6000	40000	-	46000
2021	6000	40000	-	46000

## Rozdział IX

### Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. Mając na uwadze 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) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań,
- 3) planować corocznie w budżetach gminy środki na remonty budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 4) poczynić starania o pozyskanie lokali socjalnych i mieszkalnych,
- 5) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

*Radosław Gross*

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XXXI/162/2016**  
**Rady Miejskiej w Miłomłynie**  
**z dnia 30 listopada 2016 r.**

Ustawa z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na radę gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Obowiązująca obecnie Uchwała Nr XVI/98/2011 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 30 listopada 2011 roku w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miłomłyn na lata 2012-2016 z dniem 01.01.2017 roku wygasa. W związku z tym zachodzi konieczność podjęcia uchwały w przedmiotowym zakresie na kolejne pięć lat.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

  
*Radosław Gross*