

**RADA MIEJSKA  
w MIŁOMŁYNI**

**UCHWAŁA NR XXXII/260/2021  
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOMŁYNI**

z dnia 29 września 2021 r.

**w sprawie: uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Miłomłyn na lata 2021-2026.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) 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 (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) Rada Miejska w Miłomłynie uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miłomłyn na lata 2021-2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchyla się Uchwałę Nr XXXI/162/2016 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 30 listopada 2016 r.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

  
**Tomasz Kasprzak**

Załącznik do Uchwały  
Nr XXXII/260/2021  
Rady Miejskiej w Miłomłynie  
z dnia 20 września 2021 r

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIŁOMŁYN NA LATA 2021-2026.**

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

#### **§ 1.**

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miłomłyn na lata 2021-2026, zwany w dalszej części „Programem”, ma za zadanie stwarzanie podstawowych zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej dostępność do mieszkań, zwiększenia efektywności w zakresie polityki mieszkaniowej i tworzenie warunków zapewniających niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy.

2. Program ten obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu oraz sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 6) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miłomłyn na dzień 31 sierpnia 2021 roku.

### **Rozdział II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Miłomłyn w poszczególnych latach**

#### **§ 2.**

1. Na zasób mieszkaniowy Gminy Miłomłyn składają się lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy oraz w budynkach stanowiących współwłasność.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 53 lokale o łącznej powierzchni 2252,04 m<sup>2</sup>, w tym 2 lokale socjalne o łącznej powierzchni 61,64 m<sup>2</sup>:

Tabel Nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy.

<b>Mieszkaniowy zasób Gminy Miłomłyn</b>	<b>Ilość budynków</b>	<b>Ilość gminnych lokali mieszkalnych</b>	<b>Powierzchnia w m<sup>2</sup></b>
Budynki mieszkalne ogółem	30	53	2252,04
Budynki stanowiące własność gminy	4	7	384,81
Budynki stanowiące współwłasność	26	46	1867,23

Tabela Nr 2. Usytuowanie lokali mieszkalnych na terenie Miasta i Gminy Miłomłyn.

<b>Usytuowanie nie położenia lokali</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>Powierzchnia w m<sup>2</sup></b>
Miłomłyn (miasto)	40 szt.	1654,62
Teren gminy Miłomłyn	13 szt.	597,42

3. Zasób mieszkaniowy gminy Miłomłyn będzie ulegał zmniejszeniu w skutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

4. W okresie objętym Programem nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych oraz brak jest możliwości pozyskania lokali poprzez adaptację.

5. Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali w latach objętych Programem nie ulegnie znacznemu pogorszeniu. Planowana jest stopniowa poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego poprzez przeprowadzenie remontów i modernizacji lokali i budynków.

### **Rozdział III**

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

#### **§ 3**

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

2. Zasoby mieszkaniowe Miasta i Gminy Miłomłyn w większości znajdują się w budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem. W celu poprawy stanu technicznego budynków prace remontowe i modernizacyjne będą realizowane poprzez:

- 1) przeprowadzenie remontów kominów, naprawę pokryć dachowych i obróbkę blacharskich,
- 2) naprawę lub wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- 3) wymianę lub modernizację instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i robót zduńskich,
- 4) naprawy i odnowienie elewacji,
- 5) remonty klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych.

3. W zależności od możliwości finansowych gminy, w okresie 2021 – 2026 planuje się wykonać remont 1-2 budynków mieszkalnych oraz 5-6 lokali mieszkalnych.

## **Rozdział IV** **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

### **§ 4.**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Miłomłyn realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.), ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz uchwałę Nr XXI/145/2008 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 4 czerwca 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miłomłyn i uchwałę Nr X/74/2019 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miłomłyn.

2. Na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych, przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych.

Tabela Nr 3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

<b>Lata</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
<b>Ilość lokali</b>	2	2	2	2	2	2

3. Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali mieszkalnych uzależnione jest przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup przez ich najemców.

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

### **§ 5.**

1. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób mieszkaniowy Miasta i Gminy Miłomłyn opłacają najemcy tych lokali.
2. Za niezbędne uznaje się podjęcie działań zmierzających do poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, polegających na poprawie skuteczności egzekwowania należności, co spowoduje zmniejszenie liczby dłużników oraz inicjowanie i prowadzenie efektywnej zamiany lokali, mającej na celu zapewnienie możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu.
3. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Miłomłyn ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.
4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
5. Stawka czynszu ustalona przez Burmistrza Miasta i Gminy Miłomłyn podlegać będzie procentowemu obniżeniu według tabeli nr 4.

Tabela nr 4. Czynniki wpływające na obniżenie stawki czynszu.

Lp.	Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej	Obniżenia w stosunku do stawki bazowej w %
<b>1.</b>	<b>Ogólny stan techniczny budynku</b>	
	lokal położony w budynku, którego zły stan techniczny został ustalony przez administratora	10%
<b>2.</b>	<b>Położenie lokalu w budynku</b>	
	lokale położone na terenie gminy poza miastem Miłomłyn	5%
	lokale bez przynależnego pomieszczenia piwnicznego	5%
<b>3.</b>	<b>Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje</b>	
	lokal bez instalacji wodociągowej	10%
	lokal bez kanalizacji	10%
	wc na zewnątrz budynku	10%

6. Jednostkową stawkę czynszu za 1m<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 stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
8. Zasady udzielania obniżek czynszu określone zostały w par. 3 ust. 1 uchwały Nr XXIX/245/2021 Rady Miejskiej w Miłomłynie z dnia 16 czerwca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Miłomłyn.
9. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy:

- a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległość z tytułu opłacania czynszu,
- b) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- c) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu,
- d) zamieszkują w lokalach podnajętych lub zajętych samowolnie,
- e) zamieszkują w lokalach, w których prowadzona jest działalność gospodarcza,
- f) zajmują lokale socjalne.

## **Rozdział VI**

### **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**

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 2021 – 2026 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

#### **§ 7**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz innych powierzchni użytkowych w zasobach gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki finansowe zaplanowane w budżecie gminy na dany rok.

## **Rozdział VIII**

### **Wysokość kosztów w kolejnych latach.**

#### **§ 8**

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

<b>Kolejne lata objęte programem</b>	<b>Bieżąca eksploatacja w zł</b>	<b>Remonty w zł</b>	<b>Inwestycje w zł</b>	<b>Razem w zł</b>
2021	10.000,00	19.000,00	-	29.000,00
2022	15.000,00	25.000,00	-	40.000,00
2023	9.000,00	31.000,00	-	40.000,00

2024	12.000,00	30.000,00	-	42.000,00
2025	11.000,00	14.000,00	-	25.000,00
2026	10.000,00	25.000,00	-	35.000,00

**Rozdział IX**  
**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację**  
**gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

**§ 9**

Mając na uwadze trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) systematycznie dbać o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawiać stan techniczny lokali i budynków,
- 2) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań,
- 3) umożliwić spłatę zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miłomłyn oraz pomieszczeń gospodarczych należących do Gminy Miłomłyn w formie świadczenia niepieniężnego,
- 4) planować corocznie w budżecie gminy środki na remonty budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 5) podejmować działania mające na celu pozyskiwanie lokali mieszkalnych i socjalnych

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr XXXII/260/2021**  
**Rady Miejskiej w Miłomłynie**  
**z dnia 29 września 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym**  
**Zasobem Gminy Miłomłyn na lata 2021-2026**

Niniejsza uchwała jest wynikiem realizacji ustaleń ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.), która w art. 21 ust. 1 pkt 1 zobowiązuje radę gminy do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 letni okres. Gmina stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) w zakresie zadań własnych realizuje sprawy związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miłomłyn na lata 2021 – 2026 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Miłomłyn, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Miłomłyn.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

  
Tomasz Kószprzak