

**UCHWAŁA NR XXXVI/273/2017
RADY GMINY MIŁKOWICE**

z dnia 7 lipca 2017 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Miłkowice na lata 2017-2021".**

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

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłkowice na lata 2017-2021”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłkowice.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Miłkowice

Tadeusz Gładysz

Załącznik do Uchwały Nr XXXVI/273/2017

Rady Gminy Miłkowice

z dnia 7 lipca 2017 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłkowice został opracowany stosownie do postanowień 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 (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1610).

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłkowice na lata 2017-2021” w miarę zaistniałej potrzeby będzie podlegał aktualizacji.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłkowice na lata 2017-2021” określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłkowice oraz ustala strategię działania w zakresie:

- 1) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;
- 2) poprawy warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) poprawy skuteczności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 4) dążenie do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

§ 2.

Program swym zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali oraz działania zwiększające zasób mieszkaniowy gminy,
- 4) zasady polityki czynszowej,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,
- 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu

§ 3.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miłkowice objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych i budynkach stanowiących współwłasność z osobami fizycznymi.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miłkowice	Ilość budynków	Ilość gminnych lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
		powierzchnia	powierzchnia
Budynki mieszkalne w tym:	44	84	7
		3679,37 m²	222,93 m²
1) Budynki stanowiące własność Gminy	6	22	3
		924,39 m ²	83,74 m ²
2) Budynki wspólnot mieszkaniowych	26	44	-
		1852,85 m ²	-
3) Budynki stanowiące współwłasność	12	18	4
		902,13 m ²	139,19 m ²

2. W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał zmianom.
3. Duże zapotrzebowanie występuje na lokale socjalne, a uwarunkowania społeczno-ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego. W tym celu planuje się zmianę sposobu użytkowania wolnych lokali komunalnych na lokale socjalne.

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	2017	2018	2019	2020	2021
lokale mieszkalne	75	69	65	58	55
lokale socjalne	6	5	5	5	5
Ogółem zasób mieszkaniowy	81	74	70	63	60
Powierzchnia w m ²	3563,75	3282,46	3035,06	2608,56	2507,76

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy (budynki stanowiące w 100 % własność Gminy Miłkowice) przedstawia tabela nr 3. Uzależniony jest on od wieku budynków, wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania.

Rok	Stan techniczny budynków					
	dobry (szt.)		zadawalający (szt.)		niezadawalający (szt.)	
	mieszkalnych	socjalnych	mieszkalnych	socjalnych	mieszkalnych	socjalnych
2017	-	-	2	-	3	-
2018	-	-	2	-	2	-
2019	-	-	2	-	2	-
2020	-	-	1	-	2	-
2021	-	-	1	-	2	-

Użyte w tabeli nr 3 określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja,
- 2) stan zadowalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku, należy naprawić lub wymienić, wymagany okresowy remont elementów budynku, który ma celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym - naprawa bieżąca,
- 3) stan niezadowalający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna.

Rozdział 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

§ 4.

1. Większość budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
2. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznej, odgromowej oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.
3. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej.
4. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Mikowice będzie możliwe o ile podjęte zostaną uchwały o przystąpieniu do remontu czy modernizacji.
5. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 4.

Tabela nr 4. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych w zł.					
Nazwa zadania	2017	2018	2019	2020	2021
Roboty remontowe (murarskie, elewacyjne, zduńskie, stolarskie, dekarские)	32000	29200	26900	24800	21400
Remonty instalacji (elektrycznej, gazowej, wod. - kan. odgromowej)	3700	3700	3700	3700	3700
Remonty lokali mieszkalnych	80000	73000	67200	62200	53400
Przygotowanie do ponownego zasiedlenia	20000	18200	16800	15500	13300
Rezerwa na nieprzewidziane zdarzenia losowe	15000	15000	15000	15000	15000
Razem:	150700	139100	129600	121200	106800

Rozdział 4. **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 5.

1. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona jest od zgłaszanych przez najemców wniosków o wykup lokalu.
2. Przewiduje się systematyczne zbywanie lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w oparciu o przepisy stosownej uchwały Rady Gminy Miłkowice.
4. Z wyjątkiem lokali socjalnych, wszystkie pozostałe lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miłkowice mogą być przeznaczone do sprzedaży.
5. Gmina ma prawo wyłączyć ze sprzedaży te lokale, których sprzedaż jest sprzeczna z interesem gminy.
6. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności. Dlatego też preferuje się jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań znajdujących się w budynku, w wyniku czego budynek przestaje być własnością gminy.
7. Zakłada się, że w zasobie Gminy pozostaną w większości mieszkania wynajmowane przez osoby o niskich dochodach, osoby starsze, których nie stać na wykup zajmowanych lokali.

Rozdział 5. **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 6.

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów pokrywały rzeczywiste koszty utrzymania budynków, a w szczególności koszty administrowania, konserwacji i bieżących remontów.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.
3. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Miłkowice.
4. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:
 - 1) lokal położony w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo do remontu kapitalnego ze względu na zły stan techniczny - o 10 %,
 - 2) lokal bez łazienki - o 5 %,
 - 3) lokal bez wc - o 5 %
 - 4) lokal bez zimnej wody - o 5 %
 - 5) lokal bez instalacji kanalizacyjnej w budynku - o 5 %.
5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
6. Biorąc pod uwagę powyższe uwzględniając możliwości finansowe najemców oraz zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego, planuje się roczny wzrost opłat czynszowych w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS oraz inne koszty zarządzania nieruchomością.
7. W przypadku, gdy dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego najemcy nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym na wniosek najemcy można dokonać obniżki czynszu o 20 %
8. Obniżka udzielana jest na uzasadniony i udokumentowany wniosek najemcy na okres dwunastu miesięcy.

Rozdział 6.
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami oraz przewidywane zmiany

§ 7.

1. Zarządzaniem zasobem mieszkaniowym Gminy Miłkowice zajmuje się Wójt Gminy. Nie przewiduje się zlecenia zarządu zasobami mieszkaniowymi innemu podmiotowi.
2. Zarządzanie budynkami, w których wyodrębniono własność lokali, wykonywane jest z uwzględnieniem woli właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 8.

1. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:
 - 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
 - 2) dochodów ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego,
 - 3) z innych środków budżetowych gminy,
 - 4) ze środków zewnętrznych przeznaczonych na wspieranie mieszkalnictwa.
2. W budynkach wielolokalowych, w których sprywatyzowano część lokali, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie ze środków budżetowych oraz środków pochodzących od właścicieli lokali, proporcjonalnie do posiadanych udziałów w częściach wspólnych budynku.

Rozdział 8.
Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne

§ 9.

1. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistnienia koniecznych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków własnych.
2. Zostaną podjęte działania zmierzające do pozyskania środków zewnętrznych, które umożliwią przeprowadzenie remontów kapitalnych budynków, których stan techniczny jest niezadowalający.
3. Przewidywaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Przewidywana wysokość wydatków.						
L.p.	Rodzaje wydatków	Koszty w latach (zł)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1.	Koszty bieżącej eksploatacji i zarządu nieruchomościami wspólnymi	91000	95000	100000	105000	110000
2.	Koszty remontów i modernizacji	150700	139100	129600	121200	106800
3.	Wydatki inwestycyjne	76500	0	0	0	0
4.	RAZEM	318200	234100	229600	226200	216800

§ 10.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem określa się następujące zasady:

- 1) Należy dążyć do sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, z wyłączeniem lokali socjalnych.
 - 2) W przypadku, gdy w budynkach wspólnotowych pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością gminy, najemcom tych lokali, którzy nie skorzystają z oferty kupna lokalu mieszkalnego, należy zaproponować inny lokal, wypowiadając stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.
 - 3) W przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego.
2. Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu, zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVI/273/2017

Rady Gminy Miłkowice

z dnia 7 lipca 2017 r.

Zgodnie z zapisem art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1610) na Radę Gminy ustawa nakłada obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ww. artykuł w ust. 2 określa zawartość jaką powinien obejmować **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**, a mianowicie:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 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,
- 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 wydatków 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 wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Celem uchwały jest uporządkowanie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zasady przyjęte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłkowice przyczynią się do efektywniejszego gospodarowania przedmiotowym zasobem.