

**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

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 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr180, poz. 1111, Nr223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) 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. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951) Rada Gminy Miłki uchwala, co następuje :

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania zasobem Gminy Miłki na lata 2013- 2017 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierz się Wójtowi Gminy Miłki.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Gujda

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłki

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłki na lata 2013- 2017 ustala zasady tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, zapewniania lokali socjalnych i zasady wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy oraz wynajmowanych lokali od innych właścicieli do realizacji tych zadań.

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

3. 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 2013- 2017 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. 1. Mieszkaniowy Zasób Gminy Miłki przyjmując stan na dzień 31 października 2012 r. składa się z 17 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach gminnych o łącznej powierzchni użytkowej, 876,80 m², w tym jest 5 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 191,86 m² i 2 lokale związane ze stosunkiem pracy w jednostkach organizacyjnych gminy o pow. użytkowej 87,44 m². Wykaz lokali przedstawia poniżej tabela:

Lp	Adres	Rodzaj Lokalu	Pow. użytkowa lokali (m ²)	Stan techniczny
1	Miłki, ul. Giżycka 45/2 11-513 Miłki	mieszkalny	52,76	dobry
2	Miłki, ul. Giżycka 45/3 11-513 Miłki	mieszkalny	34,68	dobry
3	Miłki, ul. Giżycka 45/4 11-513 Miłki	mieszkalny	50,34	dobry
4	Ruda 14 11-513 Miłki	mieszkalny	95,54	dobry
5	Paprotki 35 11-513 Miłki	mieszkalny	51,00	dostateczny
6	Paprotki 35/1 11-513 Miłki	socjalny	24,79	dostateczny
7	Marcinowa Wola 20/1 11-513 Miłki	mieszkalny	42,89	dostateczny
8	Marcinowa Wola 20/2 11-513 Miłki	mieszkalny	88,00	dostateczny
9	Konopki Wielkie 22 11-513 Miłki	mieszkalny	35,00	dostateczny
10	Kleszczewo 11 11-513 Miłki	mieszkalny	63,46	dostateczny
11	Konopki Wielkie 12	mieszkalny	58,80	dostateczny

	11-513 Miłki			
12	Lipowy Dwór 5/2 11-513 Miłki	socjalny	38,97	dostateczny
13	Lipowy Dwór 5 /3 11-513 Miłki	socjalny	32,76	dostateczny
14	Lipowy Dwór 5 /4 11-513 Miłki	socjalny	42,70	dostateczny
15	Lipowy Dwór 5/5 11-513 Miłki	socjalny	52,64	dostateczny
16	Czyprki 29 11-513 Miłki	mieszkalny	51,00	dostateczny
17	Konopki Wielkie 24 11-513 Miłki	mieszkalny	61,47	zły
	Ogółem	-	876,80	-

2. Gmina nie planuje w najbliższych 5- ciu latach nowych inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego. 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. Gmina dysponuje 17 lokalami, z tego 6 lokali usytuowane jest w budynkach mieszkalno – użytkowych. W przyszłości pozyskiwanie lokali mieszkalnych do zasobu może nastąpić przez adaptację pomieszczeń w budynkach nieczynnych szkół lub nieodpłatne przejęcie nieruchomości na mienie komunalne od osób prawnych.

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 2013- 2017 dążąc do systematycznej poprawy stanu technicznego obiektów mieszkalnych. 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. POKRYCIE DACHOWE: Naprawa rur spustowych 2. TEREN WOKÓŁ: Wymiana nawierzchni pieszo-jezdnej 3 ELEWACJA: Remont kapitalny elewacji 4 KANALIZACJA DESZCZOWA: Naprawia odpływu wody z tarasu I p.
2	Ruda 14 Miłki	1.POKRYCIE DACHOWE: Naprawa rur spustowych
3	Paprotki 35 11-513 Miłki	1. POKRYCIE DACHOWE: Naprawa dachu, 2 STOLARKA ZEWNĘTRZNA: Naprawa stolarki okiennej
4	Marcinowa Wola 20 Miłki	1.POKRYCIE DACHOWE: Naprawa rur spustowych 2.STOLARKA ZEWNĘTRZNA: Naprawa stolarki okiennej 3 Remont klatki schodowej
5	Konopki Wielkie 22 11-513 Miłki	1 Doprowadzenie instalacji wodnej
6	Kleszczewo 11 Miłki	1.POKRYCIE DACHOWE: naprawa dachu i rur spustowych, 2. Wymiana stolarki okiennej,
7	Konopki Wielkie 12 Miłki	1.POKRYCIE DACHOWE: Naprawa rynien i rur spustowych 2.STOLARKA ZEWNĘTRZNA: Naprawa stolarki okiennej 3.ELEWACJA: Uzupełnić spoinowanie
8	Lipowy Dwór 5 11-513 Miłki	1 POKRYCIE DACHOWE: Wymienić pokrycie dachowe (AZBEST), 2 Naprawa rur spustowych,
9	Czyprki 29	1.POKRYCIE DACHOWE: naprawa dachu i rur spustowych

	11-513 Miłki	
10	Konopki Wielkie 24 11-513 Miłki	1. Remont kapitalny całego obiektu

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych uzależniona jest od zainteresowania najemców wykupem mieszkań. Uchwałę o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży każdorazowo podejmuje Rada Gminy. Sprzedaż prowadzona jest na warunkach określonych w uchwale nr XVIII/110/08 z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miłki.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. 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.

2. Zmiana wysokości stawki czynszu mniej wymaga wypowiedzenia umowy .

3. Określając stawkę jednostkową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych Wójt Gminy uwzględnia n/w czynniki obniżające wartość użytkową lokali:

- 1) lokal bez urządzeń wodociągowych - 5 %;
- 2) brak w lokalu wc – 5 %;
- 3) brak w lokalu łazienki – 5 % ;
- 4) brak w lokalu centralnego ogrzewania- 5%
- 5) lokal wspólny – 5 %
- 6) Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą lokali socjalnych .
- 7) Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż raz w roku a podwyżka czynszu nie może być większa niż 10%.
- 8) Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym
- 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 w kasie urzędu lub na wskazany rachunek. Strony mogą ustalić inny termin płatności czynszu.

4. 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 ta członka rodziny w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi od 60 % do 100% najniższej j 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 zasobem mieszkaniowym.

3. W latach 2013 – 2017 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.

2. Wysokość wydatków:

Lp.	Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017
1	Koszty bieżącej eksploatacji	3.500	4.000	4.000	4.500	4.500
2	Koszty remontów i modernizacji	12.000	12.000	13.000	15.000	15.000
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
4	Wydatki inwestycyjne	-	-	-	-	-

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milki

§ 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) dokonywać adaptacji nadających się pomieszczeń w budynkach gminnych i czynić starania o pozyskanie lokali socjalnych;
- 5) podejmować działania w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, bieżącej windykacji;
- 6) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 7) wspierać najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,