

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W MŁYNARACH**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary na lata 2023-2028”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) 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 ( t.j. Dz.U. z 2023 poz. 725), Rada Miejska w Młynarach uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary na lata 2023-2028”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Młynarach

z dnia.....2023 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY MŁYNARY NA LATA 2023-2028**

### **Rozdział 1. Wprowadzenie**

§ 1. Opracowanie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary na lata 2023-2028” wynika z realizacji obowiązku wynikającego z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725). Tworzenie warunków zapewniających zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy należy do zadań własnych gminy. Program ustala cele podstawowych założeń i wytycznych działania Miasta i Gminy Młynary w racjonalnym gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 2. Postanowienie ogólne**

§ 2. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary na lata 2023-2028, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Młynary, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) Ustawie- należy przez to rozumieć ustawę 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);
- b) Gminie- należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Młynary;
- c) Burmistrzowi- należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Młynary;
- d) Programie- należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary na lata 2023-2028;
- e) Czynnemu- należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Młynary;
- f) Stawce bazowej czynszu - należy przez to rozumieć stawkę czynszu przy uwzględnieniu czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu;
- g) Powierzchni użytkowej lokalu- należy przez to rozumieć powierzchnie określone w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy.

3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na wynajmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

### **Rozdział 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2023-2028**

§ 3. 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy według stanu na dzień 31 października 2023 r. obejmuje 14 mieszkań zlokalizowanych w 8 budynkach, w skład których wchodzi: 1 lokal socjalny oraz 1 lokal tymczasowy. W 2 budynkach Gmina posiada współwłasność. Mieszkaniowy zasób Gminy składa się z następujących lokali mieszkalnych: Tabela nr 1

Lp.	Miejscowość i adres budynku	Rodzaj lokalu	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	Młynary, ul. Styczniowa 2/2	mieszkalny (współwłasność)	75,33
2.	Młynary, ul. Styczniowa 2/4	mieszkalny	20,28

		(współwłasność)	
3.	Błudowo 30/1	mieszkalny	37,70
4.	Błudowo 30/2	mieszkalny	51,67
5.	Karszewo 18	tymczasowy	24,44
6.	Kwietnik 35/1	mieszkalny	43,09
7.	Kwietnik 35/2	mieszkalny	77,97
8.	Podgórze 4/3	mieszkalny (współwłasność)	53,80
9.	Sąpy 3/2	mieszkalny	48,88
10.	Warszewo 1/1	mieszkalny	26,23
11.	Warszewo 1/2	mieszkalny	48,00
12.	Warszewo 1/3	socjalny	50,50
13.	Warszewo 1/4	mieszkalny	27,93
14.	Zastawno 32a	mieszkalny	45,37
	x	ogółem	631,19

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu ich utrzymania. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach, które zostały wybudowane przed 1939 r. Ogólny stan techniczny budynków jest dostateczny. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, najemcy są zobowiązani utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do użytkowania, których są uprawnieni, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Najemcy winni dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania, tj. klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. Usuwanie usterek wynikających z bieżącego użytkowania lokali należy do Najemców, którzy niejednokrotnie ignorują swoje obowiązki, co prowadzi do pogorszenia stanu technicznego lokali oraz budynków w nich się znajdujących.

3. Budynki będące w zasobie mieszkaniowym Gminy są na bieżąco remontowane i utrzymywane w sposób nie powodujący pogorszenia ich wartości użytkowych. Celem Gminy jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków, estetyki budynków jako całości i likwidacja zużycia funkcjonalnego.

4. Zasób mieszkaniowy Miasta i Gminy Młynary w latach 2023-2028 ulegać będzie ciągłym zmianom. Powodem tego będzie planowany wykup lokali przez dotychczasowych najemców. Prognozowane zmiany mieszkaniowego zasobu w latach 2023-2028 obrazuje tabela nr 2. Tabela nr 2

Wyszczególnienie	Lata					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ilość lokali mieszkalnych w zasobie	12	12	11	10	10	9
Ilość lokali socjalnych w zasobie	1	1	1	1	1	1
Ilość lokali tymczasowych	1	1	1	1	1	1

#### **Rozdział 4.**

#### **Analiza potrzeb remontowych oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali**

§ 4. 1. W latach 2023-2028 prowadzone będą naprawy bieżące oraz remonty budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów.

2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych w pierwszej kolejności będą remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacje elektryczne, drożność i szczelność przewodów wentylacyjnych i kominowych oraz konstrukcji technicznych budynków, a w dalszej kolejności działania podnoszących standard zamieszkiwania (modernizacja budynków).

3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Burmistrz Miasta i Gminy Młynary po zapoznaniu się ze zgłoszeniami lokatorów oraz na podstawie przeglądów budowlanych obiektów.

4. Realizacja planów na utrzymanie, remont i modernizację zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Młynary będzie zależna od wysokości środków zaplanowanych na ten cel w budżecie Gminy, co przedstawia poniższa tabela nr 3. Tabela nr 3

Rodzaj kosztów	Wysokość planowanych wydatków w zł					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Roboty remontowe	16 000	17 000	17 000	17 000	15 000	15 000
Modernizacja	0	0	0	0	0	0

#### Rozdział 5.

#### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2023-2028

§ 5.1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz uprawnionych najemców oraz sprzedaży z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Młynary, w tym wysokość udzielanych bonifikat w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, reguluje właściwa Uchwała Nr X/56/2007 Rady Miejskiej w sprawie określenia zasad zbywania nieruchomości komunalnych położonych na terenie Miasta i Gminy Młynary.

2. Sprzedaż lokali w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem zajmowanych mieszkań, co obrazuje tabela nr 4. Tabela nr 4

Rok	Ilość lokali przeznaczona do sprzedaży
2023	0
2024	0
2025	1
2026	1
2027	0
2028	1

#### Rozdział 6.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 6.1. Polityka czynszowa Gminy Młynary powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu najmu w latach 2023-2028, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. W związku z powyższym dążenia Gminy będą zmierzać do stanu, który zminimalizuje dopłaty z budżetu Miasta i Gminy Młynary do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu ustalony za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy, stanowi stawkę bazową z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

3. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> ustala Burmistrz Miasta i Gminy Młynary w drodze Zarządzenia. Stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu będzie zróżnicowana w zależności od położenia lokalu tj. obszaru poza granicami administracyjnymi miasta Młynary- tereny wiejskie Gminy Młynary oraz obszar w granicach administracyjnych miasta Młynary.

4. Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik obniżający stawkę bazową czynszu określa tabela nr 5. Tabela nr 5

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę
Brak WC	10 %
Brak łazienki	10 %

5. Wykaz czynników podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wskaźnik podwyższający stawkę bazową czynszu określa tabela nr 6. Tabela nr 6

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik podwyższający stawkę
Centralne ogrzewanie	10 %
Ciepła woda	10 %

6. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

7. Obniżkę czynszu w stosunku do najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy udziela się na wniosek najemcy z zachowaniem przepisów art. 7 ust. 2-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Obniżkę czynszu stosuje się wobec najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza następujących wielkości, przedstawionych w tabeli nr 7. Tabela nr 7

Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy *	Wysokość obniżki
70 % kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki w gospodarstwie i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym	10 %
50 % kwoty najniższej emerytury, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki w gospodarstwie i 30 % w gospodarstwie wieloosobowym	20 %

\* przez gospodarstwo domowe rozumie się najemcę samodzielnie zajmującego lokal lub najemcę, jego małżonka i inne osoby wspólnie z nim zamieszkałe na stałe i gospodarujące, które swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą się z prawa lokatora.

8. Obniżenie czynszu następuje od pierwszego dnia miesiąca następnego po miesiącu złożenia wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

9. Obniżka czynszu następuje na wniosek Najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku.

10. Obniżki czynszu nie udziela się w przypadku gdy:

- a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki najemca posiada zaległości z tytułu opłacania czynszu za okres co najmniej 3 miesiące;
- b) najemcy lokalu socjalnego;
- c) najemca otrzymał wypowiedzenie umowy najmu;

#### **Rozdział 7.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 7. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Młynary.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje w szczególności:

- a) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- b) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;
- c) bieżące remonty i modernizacje lokali będących w zasobie mieszkaniowym Gminy;
- d) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych.

#### **Rozdział 8.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028**

§ 8. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2023-2028 będą:

- a) środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych;
- b) środki wydzielone w budżecie Gminy na gospodarkę mieszkaniową;
- c) środki z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

## **Rozdział 9.**

### **Wysokość wydatków w okresie obowiązywania programu, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 9. 1. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym Gminy będą określone corocznie w uchwale budżetowej.

2. Szacunkową wysokość wydatków w kolejnych latach objętych Programem obrazuje tabela nr 8. Tabela nr 8

Lata	Bieżąca eksploatacja (w zł)	Remonty (w zł)	Modernizacja lokali i budynków (w zł)	Inwestycje (w zł)	Razem (w zł)
2023	25 000	18 000	10 000	0	53 000
2024	25 000	18 000	5 000	0	48 000
2025	25 000	18 000	5 000	0	48 000
2026	25 000	18 000	5 000	0	48 000
2027	25 000	16 000	5 000	0	46 000
2028	25 000	14 000	5 000	0	44 000

3. W najbliższych latach nie planuje się wydatków inwestycyjnych.

## **Rozdział 10.**

### **Opis działań mających na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 10. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2028, działania Gminy Młynary będą koncentrowały się na:

1. Utrzymaniu lokali mieszkalnych oraz budynków wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Młynary w należyтым stanie technicznym poprzez zabezpieczenie corocznie w budżecie Gminy stosownych środków na wykonywanie bieżących remontów.

2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacji należności.

3. Angażowanie najemców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach.

4. Utrzymanie planowanej sprzedaży lokali na poziomie określonym w rozdziale V niniejszego Programu. Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 725). Podjęcie uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary na lata 2023-2028 podyktowana jest koniecznością dostosowania Programu do obowiązujących przepisów prawa. Od podjęcia uchwały w 2019 r., zmianie uległa ilość lokali mieszkalnych, co wiąże się ze zmianą bieżących kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Młynary i dostosowanie Programu do stanu faktycznego zasobu Gminy Młynary.

W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta i Gminy Młynary zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy.

## **Uzasadnienie**

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 725).

Podjęcie uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary na lata 2023-2028 podyktowana jest koniecznością dostosowania Programu do obowiązujących przepisów prawa.

Od podjęcia uchwały w 2019 r., zmianie uległa ilość lokali mieszkalnych, co wiąże się ze zmianą bieżących kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Młynary i dostosowanie Programu do stanu faktycznego zasobu Gminy Młynary.

W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta i Gminy Młynary zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy.