

## **U c h w a ł a Nr XXXVI/245/2014**

Rady Miejskiej w Młynarach

z dnia 13 lutego 2014 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary na lata 2014-2018”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., Poz. 594; zmiana Poz. 645, Poz. 1318) 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 (tekst jedn. Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266; Dz.U. z 2005 r. 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; z 2013r. Poz. 1304) uchwała się, co następuje:

### **§1**

Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary na lata 2014-2018” w brzmieniu stanowiącym Załącznik do niniejszej uchwały.

### **§2**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Młynary.

### **§3**

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

*Przewodniczący Rady Miejskiej  
Grzegorz Boll*

## Uzasadnienie

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są na co najmniej 5 lat (zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustawy) jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 4 wyżej wymienionej ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność Miasta i Gminy Młynary.

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 wyżej wymienionej ustawy. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Miejską między innymi Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy. W programie tym oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali określa się także zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem Wieloletniego Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi.

Załącznik  
do Uchwały nr XXXVI/245/2014  
Rady Miejskiej w Młynarach  
z dnia 13 lutego 2014 r.

**WIELOLETNI**  
**PROGRAM GOSPODAROWANIA**  
**MIESZKANIOWYM ZASOBEM**  
**MIASTA I GMINY MŁYNARY**  
**NA LATA 2014-2018**

## **Wprowadzenie**

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych.

Najczęściej przyjmuje się, iż programy opracowywane są na co najmniej 5 lat (zgodnie z dyspozycją wynikającą z ustawy) jako okres najbardziej realny do efektywnego i racjonalnego gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Zgodnie z art. 4 wyżej wymienionej ustawy zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym celu gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale stanowiące własność Miasta i Gminy Młynary.

Zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym wynikają z art. 21 wyżej wymienionej ustawy. W tym celu konieczne jest uchwalenie przez Radę Miejską między innymi Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy. W programie tym oprócz prognoz dotyczących wielkości zasobu, jego potrzeb remontowych, źródeł finansowania, sprzedaży lokali określa się także zasady polityki czynszowej. Kluczowym aspektem Wieloletniego Programu jest wskazanie optymalnej formuły organizacji zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi.

## § 1

### Postanowienia ogólne.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary w latach 2014-2018 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Młynary, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.);
- 2) Gminie- należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Młynary;
- 3) Burmistrzu- należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Młynary;
- 4) 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.

## § 2

### **prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2013r. obejmuje 18 lokali mieszkalnych i 2 lokale socjalne:

Tabela nr 1

<i><b>LP.</b></i>	<i><b>Wyszczególnienie</b></i>	<i><b>Rodzaj</b></i>
1.	Młynary, ul. Dworcowa 21/9	mieszkalny
2.	Młynary, ul. Niepodległości 2/5	mieszkalny
3.	Młynary, ul. Żółkiewskiego 1/4	mieszkalny
4.	Młynary, ul. Styczniowa 2/2	mieszkalny
5.	Młynary, ul. Styczniowa 2/3	mieszkalny
6.	Młynary, ul. Kościuszki 3	mieszkalny
7.	Młynary, ul. Rynek 1/3	mieszkalny
8.	Młynary, ul. Rynek 1/4	mieszkalny
9.	Młynary, ul. Rynek 1/5	mieszkalny
10.	Młynary, ul. Chopina 7/4	mieszkalny
11.	Błudowo 30/1	mieszkalny
12.	Błudowo 30/2	mieszkalny
13.	Podgórze 4/3	mieszkalny
14.	Sąpy 3	mieszkalny
15.	Stare Monasterzysko 13/1	mieszkalny

<i>LP.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rodzaj</i>
16.	Stare Monasterzysko 13/2	mieszkalny
17.	Warszewo 1	mieszkalny
18.	Warszewo 1	mieszkalny
19.	Młynary, ul. Zólkiewskiego 1/2	socjalny
20.	Kwietnik 35	socjalny

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.

Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach, które były wybudowane kilkadziesiąt lat temu. Ogólnie stan techniczny budynków jest dostateczny.

3. Celem Gminy jest niedopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, dążenia do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków jako całości i likwidacja zużycia funkcjonalnego.

4. Stan techniczny budynków lub lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów w zakresie naprawy dachów, remontów elewacji, kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i odgromowych. Prace będą prowadzone sukcesywnie, a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności.

5. Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 2:

Tabela nr 2

<b>Wyposażenie techniczne</b>	<b>Liczba lokali mieszkalnych</b>	<b>Liczba lokali socjalnych</b>	<b>Procentowy udział w zasobie mieszkaniowym</b>
Instalacja wodociągowa	16	2	90%
Instalacja kanalizacyjna	16	2	90%
Instalacja c.o.	1	0	5%
Inne urządzenia grzewcze	18	2	100%

### § 3

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

1. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

2. Planowany podział środków finansowych na zadania remontowe wynikające z analiz potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 3:

Tabela nr 3

<i>Rodzaj kosztów</i>	<i>Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)</i>				
	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
Roboty remontowe	60,0	45,0	30,0	25,0	23,0

3. Plan remontowy w latach 2014-2018 będzie realizowany w oparciu o środki określone w budżecie Miasta i Gminy Młynary.

#### **§ 4**

##### **Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach.**

1. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji Najemców. Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach następujące ilości lokali:

Tabela nr 4

<i>Lata</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
Ilość lokali	8	2	2	1	1

2. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione przez Radę Miejską odrębną uchwałą.

#### **§ 5**

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

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu najmu w latach 2014-2018, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. W związku z powyższym dążenia Gminy będą zmierzać do stanu, który zminimalizuje dopłaty z budżetu Miasta i Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. W pływ z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

3. Stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> ustala Burmistrz w drodze Zarządzenia.

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

Tabela nr 5

<i>Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu</i>	<i>Wskaźnik obniżający stawkę</i>
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

<i>Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu</i>	<i>Wskaźnik podwyższający stawkę</i>
Centralne ogrzewanie	10%
Ciepła woda	10%

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

## **§ 6**

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

1. W latach 2014-2018 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy nadal sprawowane będzie przez Burmistrza (z wyjątkiem budynków, w których została utworzona Wspólnota mieszkaniowa); w miarę dokonywanych sprzedaż lokali, zarząd lokalami mieszkalnymi sprawować będą wspólnoty mieszkaniowe.
3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
  - 1) remonty i konserwacje lokali mieszkalnych i budynków,
  - 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
  - 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
  - 4) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością Gminy.

## **§ 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

W latach obowiązywania Programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
2. wpływy z czynszów za lokale socjalne,
3. inne środki finansowe pochodzące z budżetu Miasta i Gminy.

## **§ 8**

### **Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym.**

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia Tabela nr 7:

Tabela nr 7

<i>Rodzaj kosztów</i>	<i>Wielkość planowanych wydatków ( w tys. zł)</i>				
	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
Bieżąca eksploatacja	25,0	15,0	13,0	11,0	10,0
Remonty częściowe	60,0	45,0	30,0	25,0	23,0
Modernizacja	-	-	-	-	
<b>RAZEM</b>	<b>85,0</b>	<b>60,0</b>	<b>43,0</b>	<b>36,0</b>	<b>33,0</b>

## § 9

### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

Przedstawione zamierzenia w rozdziałach 1-8 mają na celu wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Młynary uwzględniając aktualne i przewidywane możliwości organizacyjne i finansowe Gminy.

Jednocześnie podejmowane będą działania w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie Miasta i Gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących zasób Gminy, jak również prowadzone czynności bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.