

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MŁYNARACH

z dnia 2019 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary na lata 2019-2026,,

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.) Rady Miejskiej w Młynarach uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary na lata 2019-2026 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

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

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

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary
na lata 2019-2026**

Wprowadzenie

Celem „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary na lata 2019 - 2026, zwanym w dalszej treści „Programem” jest tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej dostępność do mieszkania, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zgodnie z preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi gospodarstw domowych oraz tworzenie warunków zapewniających niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, stanowiący istotną część majątku Gminy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018. poz. 1234 ze zm.), zwana jest w dalszej treści „ustawą”. W skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Młynary wchodzi następujące rodzaje lokali: lokale mieszkalne, lokal socjalny oraz lokal tymczasowy.

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Młynary w latach 2019-2026 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:

- 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 2018 r. poz. 1234 ze zm.);
- b) Gminie- należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Młynary;
- c) Burmistrzowi- należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Młynary;

d) 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 a w szczególności pomoc mieszkaniowa adresowana jest do osób, którym Gmina Młynary jest zobowiązana:

- a) dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu;
- b) osób zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach (lub ich częściach), które wymagają opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontem bądź zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje;
- c) gospodarstw domowych o niskich dochodach, a w szczególności osób bezdomnych lub pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych, a także zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego;
- d) lokatorów osiągających niskie dochody i zamieszkujących w budynkach zwróconych dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym;
- e) rodzin wielodzietnych;
- f) osób, które opuściły placówkę opiekuńczo-wychowawczą, zawodową rodzinę zastępczą, niezawodową rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości.

4. Przyjmuje się następujące priorytety Programu:

- a) poprawa struktury własnościowej nieruchomości z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy,
- b) sukcesywna poprawa stanu technicznego i standardu lokali mieszkalnych, w szczególności poprzez wymianę stolarki okiennej,
- d) wyposażenie w łazienkę/wc, z preferencją dla lokali zamieszkałych przez rodziny wielodzietne i osoby niepełnosprawne,
- e) sukcesywna poprawa stanu technicznego i standardu budynków komunalnych, w szczególności poprzez: remonty dachów, wymianę instalacji elektrycznej, modernizacje, izolacje wodochronne.

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale

1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. obejmuje 19 lokali mieszkalnych, 1 lokal socjalny, 1 lokal zastępczy.

Tabela nr 1

L.p	Wyszczególnienie	Rodzaj budynku
1.	Młynary, ul. Żółkiewskiego 1/2	mieszkalny
2.	Młynary, ul. Żółkiewskiego 1/4	mieszkalny
3.	Młynary, ul. Styczniowa 2/2	mieszkalny
4.	Młynary, u. Niepodległości 2/5	mieszkalny
5.	Młynary, ul. Styczniowa 2/3	mieszkalny
6.	Młynary, ul. Kościuszki 3/3	mieszkalny
7.	Młynary, ul. Rynek 1/5	mieszkalny
8.	Podgórze 4/3	mieszkalny
9.	Błudowo 30/1	mieszkalny
10.	Błudowo 30/2	mieszkalny
11.	Sąpy 3	mieszkalny
12.	Stare Monasterzysko	mieszkalny
13.	Warszewo 1/1	mieszkalny

14.	Warszewo 1/2	mieszkalny
15.	Warszewo 1/3	mieszkalny
16.	Warszewo 1/4	mieszkalny
17.	Kwietnik 35/1	mieszkalny
18.	Kwietnik 35/2	socjalny
19.	Zastawno 32	mieszkalny
20.	Zastawno 32a	mieszkalny
21.	Karszewo 18	lokal tymczasowy

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. 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 się stanu technicznego budynków, estetyki budynków jako całości i likwidacja zużycia funkcjonalnego.

4. Zasób mieszkaniowy Miasta i Gminy Młynary w latach 2019-2026 ulegać będzie ciągłym zmianom. Powodem tego będzie planowany wykup lokali przez dotychczasowych najemców. Prognozowane zmiany mieszkaniowego zasobu w latach 2019-2026 obrazuje tabela nr 3.

Tabela nr 3

Wyszczególnienie	Lata							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ilość lokali mieszkalnych w zasobie	19	18	17	16	15	14	14	14
Ilość lokali socjalnych w zasobie	1	1	1	1	1	1	1	1
Ilość lokali tymczasowych	1	1	1	1	1	1	1	1

§ 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Stan techniczny budynków lub lokali wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów w zakresie wzmocnienia i zabezpieczenia konstrukcji budynków, naprawy instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych, kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i odgromowych. Prace będą prowadzone sukcesywnie, a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności.

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

Tabela nr 2

Wyposażenie techniczne	Liczba lokali mieszkalnych	liczba lokali socjalnych	Procentowy udział w zasobie mieszkaniowym
Instalacja wodociągowa	20	1	90%
Instalacja kanalizacyjna	20	1	90%
Instalacja C.O.	1	0	5%
Inne urządzenia grzewcze	19	1	100%

3. Według założeń Polityki w celu utrzymania zasobu na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania poprawnego stanu budowlanego wraz z instalacjami w należytych stanie umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem. Działania związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie nie pogorszonej finansowane będą w ramach środków uzyskiwanych z wpływów za najem lokali mieszkalnych, użytkowych i z dzierżawy nieruchomości.

4. W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty gminnej substancji mieszkaniowej w wysokości co najmniej jak w tabeli nr 4.

Tabela nr 4

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Roboty remontowe	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
Modernizacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

5. Powyższy plan remontowy w latach 2019-2026 będzie realizowany w oparciu o środki określone w budżecie Miasta i Gminy Młynary.

§ 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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 mieszkalnych może być prowadzona na wniosek najemcy i w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

§ 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy Młynary powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu najmu w latach 2019-2026, 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 również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

3. Stawkę czynszu za 1m² ustala Burmistrz w drodze Zarządzenia. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu będzie zróżnicowana w zależności od położenia lokalu tzn. obszar 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 6.

Tabela nr 6

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 7.

Tabela nr 7

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. Warunki obniżania czynszu.

1) Ustala się następujące granice dochodu uprawniającego do ubiegania się o obniżkę czynszu:

a) obniżka czynszu o 10 % - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 80% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

b) obniżka czynszu o 20 % - jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 60% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 80 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

2) Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

3) Przy udzielaniu obniżki uwzględnia się kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

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

5) Obniżki czynszu nie udziela się:

- a) najemcy, który nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,
- b) najemcy lokalu socjalnego,
- c) najemcy, który zalega z zapłatą należności za wynajmowany lokal mieszkalny za okres co najmniej 3 miesiące.

§ 6. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Młynary.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na zawieraniu umów najmu lokali, określeniu wysokości czynszu, naliczaniu czynszu i windykacją ich należności, utrzymaniu obiektów w należyтым stanie technicznym oraz zapewnieniu sprawnego działania istniejących w budynku instalacji dokonywaniu bieżących przeglądów oraz wykonywaniu remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

3. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą eksploatację i remonty będą wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych lub inne środki finansowe pochodzące z budżetu Miasta i Gminy Młynary.

§ 8. 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, a także wydatki inwestycyjne

1. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy będą wzrastały. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

2. Gmina prowadzi będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie. W przypadku naprawy lub remontów zaplanowane zostaną w rocznych budżetach wydatki odpowiednie do wartości określonych w kosztorysach remontów.

3. Prognozę na lata w zakresie wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Bieżąca eksploatacja	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Remonty	25 000	20 000	25 000	20 000	18 000	18 000	18 000	18 000
Modernizacja lokali i budynków	15 000	13 000	13 000	15 000	10 000	10 000	12 000	12 000
Koszty zarządu nieruchomościami	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000
Wydatki inwestycyjne	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000	0 000
RAZEM	65 000	58 000	63 000	60 000	53 000	53 000	55 000	55 000

4. W najbliższych latach nie planuje się wydatków inwestycyjnych.

§ 9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. W zakresie sprzedaży lokali wprowadza się zasadę, że celowym jest zbywanie w pierwszej kolejności lokali w budynkach, które są w złym i średnim stanie technicznym.

2. Najważniejsze przesłanki sprzedaży to:

- a) stan komunalnego zasobu mieszkaniowego wymaga znacznych nakładów, a możliwości budżetu Gminy są i nadal będą ograniczone;
- b) intensywna prywatyzacja mieszkań spowoduje powstanie dodatkowych źródeł finansowania prac remontowo – konserwacyjnych nieruchomości wspólnych, którymi będą środki właścicieli lokali wyodrębnionych;

3. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy, a w szczególności:

- a) zapewnienie bieżącego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu,
- b) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacji należności,
- c) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach,
- d) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższenie standardów wynajmowanych lokali mieszkalnych (remonty itp.),

4. Zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w związku z remontem mogą być dokonywane na podstawie pisemnego wniosku najemców składanego u wynajmującego.

5. Decyzję w sprawie dokonania zamiany podejmuje właściciel lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

