



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 11 stycznia 2012 r.

Poz. 77

UCHWAŁA NR XVI/98/2011 RADY MIEJSKIEJ W MIŁOMŁYNIE

z dnia 30 listopada 2011 r.

w sprawie: uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miłomłyn na lata 2012-2016.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Jednolity tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Jednolity tekst: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) uchwala się, co następuje:

§ 1. Rada Miejska w Miłomłynie uchwala Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miłomłyn na lata 2012-2016, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego a ponadto podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie Miasta i Gminy Miłomłyn.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Paweł Jaskółowski

Załącznik
do Uchwały Nr XVI/98/2011
Rady Miejskiej w Miłomłynie
z dnia 30 listopada 2011 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIŁOMŁYN NA LATA 2012-2016.

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miłomłyn na lata 2012 - 2016 zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłomłyn oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która tworzy warunki dla zaspakajania potrzeb wspólnoty samorządowej.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miłomłyn według stanu na dzień 31 października 2011 roku.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miłomłyn.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność Gminy Miłomłyn, położone w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy oraz w budynkach stanowiących współwłasność.

Aktualnie Gmina Miłomłyn posiada 54 lokale mieszkalne, w tym:

- 1) 42 lokale położone w mieście Miłomłyn,
- 2) 12 lokali położonych na terenie gminy poza miastem Miłomłyn.

Tabela nr 1

Wielkość i struktura własnościowa mieszkaniowego zasobu Gminy Miłomłyn

Mieszkaniowy zasób Gminy Miłomłyn	Ilość budynków	Ilość gminnych lokali mieszkalnych	w tym lokali socjalnych
		powierzchnia	powierzchnia
Budynki mieszkalne ogółem	30	54	3
		2182,44 m ²	96,72 m ²
1) Budynki stanowiące wyłączną własność Gminy	7	10	-
		510,42 m ²	-
2) Budynki stanowiące współwłasność	23	44	3
		1672,02 m ²	96,72 m ²

2. Zasób mieszkaniowy gminy będzie ulegał zmniejszeniu w skutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

3. Stale wzrasta liczba rodzin oczekujących na mieszkanie, a uwarunkowania społeczno-ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki gminy w zakresie zabezpieczania lokali socjalnych dla osób, które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego. W tym celu planuje się pozyskiwać lokale socjalne poprzez zmianę sposobu użytkowania i adaptację lokali użytkowych na mieszkalne.

Tabela 2

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Miłomłyn (stan na dzień 1 stycznia każdego roku).

Zasób mieszkaniowy	Lata				
	2012	2013	2014	2015	2016
Lokale mieszkalne	51	47	42	39	35
Lokale socjalne	3	3	6	8	8
Ogółem zasób mieszkaniowy	54	50	48	47	43
Powierzchnia w m ²	2182,44	2022,83	1896,26	1864,66	1715,85

4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miłomłyn przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miłomłyn.

Rok	Stan techniczny budynków oraz lokali		
	Dobry (szt.)	Zadawalający (szt.)	Niezadawalający (szt.)
2012	7	47	0
2013	6	44	0
2014	6	42	0

2015	9	38	0
2016	9	34	0

- Użyte w tabeli nr 3 określenia oznaczają:

- 1) stan dobry - lokale w okresie objętym prognozą nie wymagają remontów, wymagane wykonywanie robót mających na celu utrzymania sprawności technicznej elementów budynku - konserwacja,
- 2) stan zadawalający - elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić,
- 3) stan niezadawalający - uszkodzone elementy budynku, wymagany remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku - naprawa główna.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

§ 3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków wykazuje konieczność poprawy stanu technicznego około 60 % ogólnego stanu zasobów mieszkaniowych.

1. Zasoby mieszkaniowe gminy w większości znajdują się w budynkach wybudowanych przed 1945 roku, które wymagają w szczególności:

- 1) remontu dachów, naprawy pokryć dachowych, obróbek blacharskich i kominów,
- 2) naprawy instalacji elektrycznych,
- 3) wymiany i naprawy stolarki okiennej i drzwiowej,
- 4) odnowienia i naprawy elewacji.

2. W latach 2012-2016 planuje się wykonywać rocznie remonty 1-2 budynków z lokalami mieszkalnymi.

3. Wykonanie zakładanego planu remontów w głównej mierze zależy od posiadanych środków finansowych.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 4. 1. W latach objętych programem planowana jest sprzedaż 18 lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

- 1) rok 2012 - 4 szt.,
- 2) rok 2013 - 5 szt.,
- 3) rok 2014 - 3 szt.,
- 4) rok 2015 - 4 szt.,
- 5) rok 2016 - 2 szt.

2. Wykonanie założonego programu sprzedaży lokali zależy przede wszystkim od złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej.

§ 5. 1. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej.

2. Stawkę bazową czynszu ustala Burmistrz.

3. Podwyższenie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki najniższego czynszu jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych.

5. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ulegać będzie obniżeniu ze względu na następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

- 1) lokale położone na terenie gminy poza miastem Miłomłyn - 5 %,
- 2) lokale bez przynależnego pomieszczenia piwnicznego - 5 %,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - a) lokal bez instalacji wodociągowej - 10 %,
 - b) lokal bez kanalizacji - 10 %,
 - c) wc na zewnątrz budynku - 10 %.
- 4) lokal położony w budynku o znacznym stopniu zużycia (wymagany remont kapitalny) - 10 %.

6. Jednostkową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się w oparciu o stawkę bazową i wynik zsumowania wszystkich wielkości obniżających tę stawkę z tytułu czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

7. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

8. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu od pierwszego dnia następnego miesiąca.

9. W przypadku zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego czynsz najmu obniża się zgodnie z ust. 5.

10. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w pkt 8 i 9.

11. Na wniosek najemców zajmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się obniżki czynszu, o ile dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekroczy kwoty 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

- 1) Obniżki stosuje się w następujących wysokościach:
 - a) 20 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę,
 - b) 10 % dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50 % kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100 % tej kwoty.
- 2) Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:
 - a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległość z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
 - b) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
 - c) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu,
 - d) zajmują lokale socjalne.
- 3) Wniosek o obniżkę czynszu składa się do Burmistrza Miasta i Gminy. Do wniosku dołącza się informację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku wraz z zaświadczeniami o dochodach oraz innymi niezbędnymi dokumentami.
- 4) Zmiany wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego wykazanych w informacji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia zastosowania obniżki czynszu, nie mają wpływu na jej wysokość.
- 5) Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami.

§ 6. Lokale mieszkalne i budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy zarządzane są obecnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Miłomłyn. W okresie realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłomłyn na lata 2012 - 2016 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012-2016.

§ 7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych Programem będą środki pieniężne:

- 1) z budżetu gminy,
- 2) z wpływów uzyskanych z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 3) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 8. Szacunkową wysokość wydatków w kolejnych latach objętych programem z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne przedstawia poniższa tabela.

Kolejne lata objęte programem	Bieżąca eksploatacja	Remonty	Inwestycje	Razem
2012	12000	22000	-	34000
2013	15000	25000	-	40000
2014	17000	28000	-	45000
2015	19000	30000	-	49000
2016	20000	31000	-	51000

Rozdział IX

Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 9. Mając na uwadze 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) proponować zamianę lokali ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań,
- 3) planować corocznie w budżetach gminy środki na remonty budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- 4) poczynić starania o pozyskanie lokali socjalnych,
- 5) analizować sytuację w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.