

UCHWAŁA NR XLIV/267/18

RADY MIEJSKIEJ W MIŁOSŁAWIU

z dnia 28 maja 2018r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłosław na lata 2018-2023

Na podstawie art. 21 ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2016r poz. 1610 zm. Dz.U. z 2017 poz 1442, poz 1529, Dz. U. z 2018r. poz. 374) oraz na podstawie art.18 ust. 2 pkt.15 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 poz. 994 i poz. 1000) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Miłosław na lata 2018 -2023 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Hubert Gruszczyński
Hubert Gruszczyński

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XLIV/267/18 RADY MIEJSKIEJ W MIŁOŚLAWIU

z dnia 28 maja 2018r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłosław na lata 2018-2023

Art. 21 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązuje radę gminy do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program przedstawiony w proponowanym brzmieniu uwzględnia w swej formie wymogi dotyczące jego treści określone w art. 21 ust.2 ustawy, w treści natomiast aktualny stan mieszkaniowego zasobu gminy Miłosław i możliwości finansowe gminy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Hubert Gruszczyński
Hubert Gruszczyński

Załącznik nr 1 do uchwały
Nr XLIV/267/18 Rady
Miejskiej w Miłosławiu
z dnia 28 maja 2018r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłosław
na lata 2018-2023**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w
latach 2018-2023**

§ 1. Prognozuje się, że wielkość zasobu mieszkaniowego będzie wynosiła :

- 1) W roku 2018
 - a) Ilość budynków w całości należących do gminy Miłosław – 11
 - b) Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (we wspólnotach) – 16
 - c) Ilość budynków, w których gmina nie jest właścicielem – 4
 - d) Ilość lokali ogółem w tym - 101
 - lokali socjalnych – 16
 - lokali w budynkach komunalnych – 25
 - lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych – 38
 - lokali w budynkach, których gmina nie jest właścicielem – 22
 - e) Powierzchnia użytkowa lokali ogółem – 4.095,23 m²
 - lokali socjalnych – 668,63 m²
 - lokali w budynkach komunalnych – 1.218,28 m²
 - lokali we Wspólnotach mieszkaniowych – 1.304,20 m²
 - lokali w których gmina nie jest właścicielem – 904,12 m²
- 2) W roku 2019
 - a) Ilość budynków w całości należących do gminy Miłosław – 10
 - b) Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (we wspólnotach) – 16
 - c) Ilość budynków, w których gmina nie jest właścicielem – 4
 - d) Ilość lokali ogółem w tym - 99
 - lokali socjalnych – 16
 - lokali w budynkach komunalnych – 25
 - lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych – 36
 - lokali w budynkach, których gmina nie jest właścicielem – 22
 - e) Powierzchnia użytkowa lokali ogółem – 4.063,71 m²
 - lokali socjalnych – 668,63 m²
 - lokali w budynkach komunalnych – 1.218,28 m²
 - lokali we Wspólnotach mieszkaniowych – 1.272,68 m²
 - lokali w których gmina nie jest właścicielem – 904,12 m²

3) W roku 2020

- a) Ilość budynków w całości należących do gminy Miłosław – 10
- b) Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (we wspólnotach) – 16
- c) Ilość budynków, w których gmina nie jest właścicielem – 4
- d) Ilość lokali ogółem w tym - 98
 - lokali socjalnych – 16
 - lokali w budynkach komunalnych – 25
 - lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych – 35
 - lokali w budynkach, których gmina nie jest właścicielem – 22
- e) Powierzchnia użytkowa lokali ogółem – 4.024,71 m²
 - lokali socjalnych – 668,63 m²
 - lokali w budynkach komunalnych – 1.218,28 m²
 - lokali we Wspólnotach mieszkaniowych – 1.233,68 m²
 - lokali w których gmina nie jest właścicielem – 904,12 m²

4) W roku 2021

- a) Ilość budynków w całości należących do gminy Miłosław – 10
- b) Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (we wspólnotach) – 16
- c) Ilość budynków, w których gmina nie jest właścicielem – 4
- d) Ilość lokali ogółem w tym - 98
 - lokali socjalnych – 16
 - lokali w budynkach komunalnych – 25
 - lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych – 35
 - lokali w budynkach, których gmina nie jest właścicielem – 22
- e) Powierzchnia użytkowa lokali ogółem – 4.024,71 m²
 - lokali socjalnych – 668,63 m²
 - lokali w budynkach komunalnych – 1.218,28 m²
 - lokali we Wspólnotach mieszkaniowych – 1.233,68 m²
 - lokali w których gmina nie jest właścicielem – 904,12 m²

5) W roku 2022

- a) Ilość budynków w całości należących do gminy Miłosław – 10
- b) Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (we wspólnotach) – 16
- c) Ilość budynków, w których gmina nie jest właścicielem – 4
- d) Ilość lokali ogółem w tym - 98
 - lokali socjalnych – 16
 - lokali w budynkach komunalnych – 25
 - lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych – 35
 - lokali w budynkach, których gmina nie jest właścicielem – 22
- e) Powierzchnia użytkowa lokali ogółem – 4.024,71 m²
 - lokali socjalnych – 668,63 m²
 - lokali w budynkach komunalnych – 1.218,28 m²
 - lokali we Wspólnotach mieszkaniowych – 1.233,68 m²
 - lokali w których gmina nie jest właścicielem – 904,12 m²

6) W roku 2023

- a) Ilość budynków w całości należących do gminy Miłosław – 10
- b) Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (we wspólnotach) - 16
- c) Ilość budynków, w których gmina nie jest właścicielem – 4
- d) Ilość lokali ogółem w tym – 97
 - lokali socjalnych – 16
 - lokali w budynkach komunalnych – 25
 - lokali we Wspólnotach mieszkaniowych – 34
 - lokali, w których gmina nie jest właścicielem – 22
- e) Powierzchnia użytkowa lokali ogółem – 3.963,95
 - lokali socjalnych – 668,63 m²
 - lokali w budynkach komunalnych – 1.218,28 m²
 - lokali we Wspólnotach mieszkaniowych – 1.172,92 m²
 - lokali w których gmina nie jest właścicielem - 904,12 m²

2. Ocena stanu technicznego

1) Prognozuje się następujący stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w roku 2018

- a) lokale socjalne: stan techniczny dobry -10, stan techniczny średni – 6, stan techniczny zły- 0
- b) pozostałe lokale mieszkalne: stan techniczny dobry -64, stan techniczny średni-15, stan techniczny zły-6

2) Prognozuje się następujący stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w roku 2019

- a) lokale socjalne: stan techniczny dobry-10 , stan techniczny średni-6, stan techniczny zły 0
- b) pozostałe lokale mieszkalne: stan techniczny dobry -62, stan techniczny średni-15 stan techniczny zły-6

3) Prognozuje się następujący stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w roku 2020

- a) lokale socjalne: stan techniczny dobry-10 , stan techniczny średni-6, stan techniczny zły -0
- b) pozostałe lokale mieszkalne: stan techniczny dobry -61, stan techniczny średni- 15, stan techniczny zły- 6

4) Prognozuje się następujący stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w roku 2021

- a) lokale socjalne: stan techniczny dobry-10, stan techniczny średni- 6, stan techniczny zły-0
- b) pozostałe lokale mieszkalne: stan techniczny dobry -61, stan techniczny średni-15, stan techniczny zły- 6

5) Prognozuje się następujący stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w roku 2022

- a) lokale socjalne: stan techniczny dobry-10, stan techniczny średni-6, stan techniczny zły-0
- b) pozostałe lokale mieszkalne: stan techniczny dobry -61, stan techniczny średni- 15 stan techniczny zły-6

6)) Prognozuje się następujący stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w roku 2023

- a) lokale socjalne: stan techniczny dobry-10, stan techniczny średni-6, stan techniczny zły-0
- b) pozostałe lokale mieszkalne: stan techniczny dobry -60, stan techniczny średni- 15 stan techniczny zły-6

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2018-2023

§ 2.1. Zakres potrzeb remontowych i modernizacji budynków obejmuje zatem prace zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczających budynek przed dalszą degradacją. W pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacje 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. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali (wartość w tys. zł)

Lp.	Rodzaj robót	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Remonty dachów	15	15	14	13	13	10
2	Roboty a) zduńskie b) kominiarskie	10	10	10	10	10	10
3	Wymiana: instalacji elektrycznych i odgr. Urządzeń kanalizacyjnych urządzeń wodociągowych wraz z opomiarowaniem	3	3	3	3	3	3
4	Modernizacja i remonty instal. C.o. i c.w.	10	10	10	10	10	10
5	Roboty różne (awarie, rozbiórki)	20	30	30	20		25
6	Wym. Stalarki okiennej i drzwiowej	20	10	20		10	
7	Remont elewacji i malowanie klatek schodowych	15		10		10	

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2018-2023

§ 3 Planuje się, że sprzedaż lokali będzie wynosiła:

- 1) w roku 2018 – 2 lokale mieszkalne
- 2) w roku 2019 – 2 lokale mieszkalne
- 3) w roku 2020 - 1 lokal mieszkalny
- 4) w roku 2021 – 2 lokale mieszkalne
- 5) w roku 2022 – 2 lokale mieszkalne
- 6) w roku 2023 - 1 lokal mieszkalny

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§4.1. Ustalając stawki czynszu Burmistrz powinien się kierować następującymi zasadami :

- 1) stawki czynszu powinny zapewnić gminie jako właścicielowi budynków dostateczne wpływy środków finansowych pokrywających wydatki na bieżącą eksploatację i techniczne utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym; mieszkańcom gminy powinny stworzyć warunki do uzyskania dostępu do samodzielnego lokalu;
- 2) zakłada się, że od roku 2018 stawka czynszu w stosunku rocznym nie będzie niższa niż 1,5%, wartości odtworzeniowej lokalu i będzie stopniowo wzrastać w latach następnych
- 3) Obniżanie czynszu może nastąpić pod warunkiem spełnienia przez najemcę kryterium dochodowego określonego w przepisach pomocy społecznej i jednocześnie wystąpienie uzasadnionej potrzeby czasowego obniżania czynszu wynikająca ze względów społecznych (trwałe inwalidztwo, bezrobocie) lub zdarzeń losowych (pożar, powódź, huragan).

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miłosław oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018-2023

§ 5.1. Zarządzenie budynkami stanowiącymi wyłączną własność gminy Miłosław oraz lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność gminy Miłosław w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych wykonuje Burmistrz Gminy Miłosław.

2. Lokalami stanowiącymi współwłasność w częściach ułamkowych oraz częściami wspólnymi w budynkach stanowiących współwłasność zarządzają zarządcy posiadający wymagane prawem uprawnienia.

3. Zarządzanie lokalami odbywa się wg następujących zasad:

- 1) optymalizacja kosztów zarządzania
- 2) doskonalenie efektywności usług w zakresie zarządzania
- 3) optymalizacja kontaktów z najemcami
- 4) planowania remontów i inwestycji wg najpilniejszych potrzeb

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2023

§ 6.1. Planuje się, że źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) w roku 2018
 - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w wysokości 259.000,00zł
- 2) w roku 2019
 - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w wysokości 269.000,00zł
- 3) w roku 2020
 - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w wysokości 269.000,00zł
- 4) w roku 2021
 - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w wysokości 270.000,00zł
- 5) w roku 2022
 - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w wysokości 270.000,00zł
- 6) w roku 2023
 - a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w wysokości 274.000,00zł

Rozdział VII

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli oraz wydatki inwestycyjne

§ 7.1. Planuje się, że wydatki na koszty bieżącej eksploatacji będą wynosiły w tys:

- 1) w roku 2018 – 110.000,00
 - 2) w roku 2019 – 110.000,00
 - 3) w roku 2020 – 113.000,00
 - 4) w roku 2021 - 116.000,00
 - 5) w roku 2022- 120.000,00
 - 6) w roku 2023 – 122.000,00
2. Przewiduje się wydatki na koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy będą wynosiły :
- 1) w roku 2018 – 45.000,00
 - 2) w roku 2019 – 45.000,00
 - 3) w roku 2020 – 42.000,00
 - 4) w roku 2021 – 41.000,00
 - 5) w roku 2022 – 41.000,00
 - 6) w roku 2023 – 41.000,00
3. Planuje się, że wydatki inwestycyjne w poszczególnych latach będą wynosić:
- 1) w roku 2018 – 20.000,00
 - 2) w roku 2019 – 20.000,00
 - 3) w roku 2020 – 30.000,00
 - 4) w roku 2021 – 30.000,00
 - 5) w roku 2022 – 30.000,00
 - 6) w roku 2023 – 35.000,00
4. Przewiduje się koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi , w których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli następujące:
- 1) w roku 2018 – 10.200,00
 - 2) w roku 2019 – 10.500,00
 - 3) w roku 2020 – 10.700,00
 - 4) w roku 2021 – 10.900,00
 - 5) w roku 2022 – 11.100,00
 - 6) w roku 2023 - 11.300,00

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do:

- 1) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 3) poprawy warunków i standardu lokali mieszkalnych,
- 4) dokonywania zamian lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami w celu poprawienia ich sytuacji mieszkaniowej.

2. Planowane remonty budynków i lokali nie wymagają zamiany lokali związanych z tymi remontami, w związku z czym nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków.

3. W celu osiągnięcia planowanego w latach 2018-2023 pułapu sprzedaży lokali mieszkalnych w ilości 10 mieszkań przewiduje się udzielanie bonifikat oraz umożliwienie spłaty ceny w ratach.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Hubert Gruszczyński
Hubert Gruszczyński