



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 7 kwietnia 2021 r.

Poz. 1480

UCHWAŁA NR XIV/142/2021 RADY GMINY MILEJCZYCE

z dnia 29 marca 2021 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milejczyce na lata 2021 - 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Gminy Milejczyce uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milejczyce na lata 2021 - 2026 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Milejczyce.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XIII/130/2020 Rady Gminy Milejczyce z dnia 29 grudnia 2020 roku w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milejczyce na lata 2021 – 2026 (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2021 r. poz. 46).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący
Jerzy Piotr Galimski

Załącznik do uchwały Nr XIV/142/2021
Rady Gminy Milejczyce
z dnia 29 marca 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MILEJCZYCE NA LATA 2021-2026

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Wielkość oraz prognoza zmian mieszkaniowego zasobu gminy.

1.1. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy.

Zasób mieszkaniowy Gminy Milejczyce na dzień 30 listopada 2020 r. liczy 3 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 132,58 m², znajdujące się w 3 budynkach. Wykaz budynków w których znajdują się lokale gminne, z określeniem powierzchni użytkowej, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Położenie lokali (adres)	Pow. użytkowa w m ²	Stan techniczny budynku	Administrator
1.	Milejczyce ul. 3 Maja 84/2	58,16	dostateczny	Gmina Milejczyce
2.	Milejczyce ul. 3 Maja 81/4	26,42	dostateczny	Gmina Milejczyce
3.	Milejczyce ul. Parkowa 20A	48,00	dostateczny	Gmina Milejczyce

W posiadanych zasobach mieszkaniowych gminy brak jest wyodrębnionych lokali socjalnych.

1.2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2021 - 2026.

Lp.	rok	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali m ²
1.	2021	3	132,58
2.	2022	3	132,58
3.	2023	3	132,58
4.	2024	3	132,58
5.	2025	3	132,58
6.	2026	3	132,58

Nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych mieszkań.

1.3. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Prawidłowa ocena stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów kapitalnych i bieżących. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców, wysokość nakładów finansowych na remonty.

W istniejących zasobach występują lokale o niskim standardzie. Szczegółowy wykaz instalacji, w jakie wyposażone są budynki przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Położenie lokali (adres)	Instalacje
1.	Milejczyce ul. 3 Maja 84/2	Wodociąg, brak co, brak łazienki i wc
2.	Milejczyce ul. 3 Maja 81/4	Wodociąg, brak co, brak łazienki i wc
3.	Milejczyce ul. Parkowa 20A	Wodociąg, brak co, brak łazienki i wc

Rozdział 2.

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

Znajomość stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków i lokali pozwala na racjonalne planowanie remontów nieruchomości i lokali, co ma bezpośredni wpływ na prawidłowe zarządzanie posiadanym zasobem mieszkaniowy.

1.1. Potrzeby remontowo-modernizacyjne:

Lp.	Zakres robót	Rok wykonania remontu	Planowane środki
1	Zakup materiałów i wyposażenia, usług pozostałych	2021-2026	110000
2	Usługi remontowe	2022 - 2026	20000
3	Inne prace inwestycyjne	2026	20000

1.2. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Milejczyce winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste potrzeby remontowe budynków. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

1.3. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą plany robót dostosowane do środków finansowych przeznaczanych w kolejnych latach na ten cel. Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- a) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich,
- b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
- c) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów.

1.4. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu przez osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez tę osobę oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali gminnych w latach 2021-2026

Lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane najemcom posiadającym zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony na ich wniosek. Powinno się dążyć do dokonywania sprzedaży mieszkań w szczególności w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności większości mieszkań. Do sprzedaży stosuje się zasady określone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) oraz odrębnymi uchwałami Rady Gminy. Analizując dotychczasowy popyt najemców lokali na nabycie na własność wynajmowanych mieszkań gminnych nie przewiduje się sprzedaży lokali.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym. Przyjmuje się zasadę, że wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Milejczyce w kolejnych latach, nie może być mniejsza niż suma średniej wielkości kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobów tj.:

- a) podatku od nieruchomości,
- b) kosztów konserwacji,
- c) utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości,
- d) kosztów remontów nieruchomości,
- e) kosztów ubezpieczenia nieruchomości,
- f) kosztów zarządzania nieruchomością,
- g) kosztów remontów pieców fizycznych,

h) innych związanych z obsługą nieruchomości.

Przy ustalaniu wysokości stawek czynszu dla poszczególnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy powinno się dążyć do ustalenia maksymalnej stawki czynszu na poziomie nieprzekraczającym 3% wartości odtworzeniowej lokali.

2. Wysokość bazowej stawki czynszu ustala Wójt Gminy Milejczyce w drodze Zarządzenia.

3. Koszt odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa podlaskiego w okresie od dnia 1 października 2020 r. do dnia 31 marca 2021 r. wynosi 4 231,00 zł. Wskaźnik przeliczeniowy 3% stanowi 10,58 zł.

4. Dotychczas obowiązująca w zasobach komunalnych gminy Milejczyce stawka czynszu wynosi 0,72 zł/m² co stanowi 0,20% wartości odtworzeniowej.

5. Zróżnicowanie stawek czynszu dla poszczególnych lokali poprzez zastosowanie czynników podwyższających lub obniżających spełniających wymogi Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

Wykaz czynników podwyższających i obniżających wielkość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej

a) Położenie lokalu mieszkalnego:

- na pierwszym piętrze – stawka bazowa podwyższona o 5%,
- na parterze - stawka bazowa obniżona o 5%,
- w budynku z indywidualnym wejściem – stawka bazowa podwyższona o 5%,
- w budynku bez indywidualnego wejścia – stawka bazowa obniżona o 5%,

b) Położenie budynku:

- w miejscowości Milejczyce - stawka bazowa podwyższona o 2%,
- poza miejscowością Milejczyce - stawka bazowa obniżona o 2%,

c) Wyposażenie techniczne:

- lokal wyposażony w c.o. – stawka bazowa podwyższona o 5%,
- lokal bez wyposażenia w c.o. - stawka bazowa obniżona o 5%,
- lokal wyposażony w wc i łazienkę – stawka bazowa podwyższona o 5%,
- lokal bez wyposażenia w wc i łazienkę – stawka bazowa obniżona o 5%,

d) Inne:

- lokal po remoncie wykonanym przez właściciela lokalu (w okresie 7 lat od daty zakończenia remontu) – stawka bazowa podwyższona o 10%.
- lokal po remoncie wykonanym przez najemcę lokalu (w okresie 7 lat od daty zakończenia remontu) – stawka bazowa obniżona o 10%.

6. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

7. Aktualnie obowiązująca wielkość czynszu wynosi: stawka czynszu bazowego – 0,72 zł/m².

Rozdział 5.

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

1. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy realizowane są przez Urząd Gminy Milejczyce.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- zawieraniu umów najmu lokali
- naliczanie czynszu
- prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali
- sprawowanie nadzoru technicznego
- wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach
- sprawowaniu funkcji kontrolnych zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy

3. Nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

W latach 2021-2026 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
- b) z budżetu gminy Milejczyce.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomości wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Prognoza wydatków na lata 2021-2026 przewiduje utrzymanie wydatków na techniczne utrzymanie budynków i lokali na takim poziomie, który umożliwi utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym oraz zapewni przeciwdziałanie zagrożeniu kapitalizacją majątku, ale też pozwoli na modernizację zasobu.

Lp.	Wyszczególnienie	Lata obowiązywania programu					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Koszty bieżącej eksploatacji	500	2100	2100	2100	2100	2100
2	Koszty remontów oraz modernizacji	0	4000	4000	4000	4000	4000
3	Koszty zarządu nieruchomości wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	0	0	0	0	0	0
4	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	20000

Rozdział 8.

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

1. Zamiany lokali.

Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć następujące zasady zamian lokali:

- a) umożliwić dokonywanie zamian lokalu o większej powierzchni na lokal o mniejszej powierzchni lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od lokatora. Warunkiem zamiany pomiędzy najemcami jest spłata zadłużenia w opłatach za zamieniany lokal mieszkalny;
- b) umożliwić dokonywanie zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu;
- c) zamiana następuje za zgodą właściciela zasobu, jeżeli zamiana następuje w tym samym zasobie mieszkaniowym lub obu właścicieli zasobów w wypadku zamiany lokali należących do dwóch różnych zasobów mieszkaniowych;
- d) umożliwić adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych przez potencjalnych zainteresowanych na ich koszt.

2. Sprzedaż lokali:

- a) mogą być sprzedawane lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych, w których rozpoczęto sprzedaż lokali mieszkalnych oraz w innych budynkach zgodnie z odrębną Uchwałą Rady Gminy;

b) w latach 2021-2026 dopuszcza się sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w zależności od złożonych wniosków.

W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego lub budynku z mieszkaniowego zasobu gminy do zbycia stosuje się zasady wg art. 21. ust. 4, 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), oraz odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) i odrębnej uchwały Rady Gminy Milejczyce.

Rozdział 9. Podsumowanie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminę wymóg opracowania „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”, który stanowi średniookresowy dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym. Zakłada się, że rozwiązania i założenia przedstawione w Programie przyczynią się do racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milejczyce oraz poprawy stanu technicznego zasobu.