

**UCHWAŁA NR II/15/24
RADY MIEJSKIEJ MIŁOSŁAW**

z dnia 27 maja 2024 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłosław na lata
2024-2029**

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 2023r. poz. 725) oraz na podstawie art.18 ust. 2 pkt.15 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40) Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Miłosław na lata 2024 -2029 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

mgr Dawid Strzelczyk

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miłosław
na lata 2024-2029**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy
w latach 2024-2029**

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

- 1) W roku 2024
 - a) Ilość budynków w całości należących do gminy Miłosław – 8
 - b) Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (we wspólnotach) – 16
 - c) Ilość budynków, w których gmina nie jest właścicielem – 3
 - d) Ilość lokali ogółem w tym - 83
 - lokali socjalnych – 11
 - lokali w budynkach komunalnych – 18
 - lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych – 36
 - lokali w budynkach, których gmina nie jest właścicielem – 18
 - e) Powierzchnia użytkowa lokali ogółem – 3.403,69 m²
 - lokali socjalnych – 439,23 m²
 - lokali w budynkach komunalnych – 899,03 m²
 - lokali we Wspólnotach mieszkaniowych – 1.302,61 m²
 - lokali w których gmina nie jest właścicielem – 762,82 m²
- 2) W roku 2025
 - a) Ilość budynków w całości należących do gminy Miłosław – 7
 - b) Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (we wspólnotach) – 16
 - c) Ilość budynków, w których gmina nie jest właścicielem – 3
 - d) Ilość lokali ogółem w tym - 82
 - lokali socjalnych – 11
 - lokali w budynkach komunalnych – 17
 - lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych – 36
 - lokali w budynkach, których gmina nie jest właścicielem – 18
 - e) Powierzchnia użytkowa lokali ogółem – 3.354,63 m²
 - lokali socjalnych – 439,23 m²
 - lokali w budynkach komunalnych – 849,97 m²
 - lokali we Wspólnotach mieszkaniowych – 1.302,61 m²
 - lokali w których gmina nie jest właścicielem – 762,82 m²

- 3) W roku 2026
- a) Ilość budynków w całości należących do gminy Miłosław – 7
 - b) Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (we wspólnotach) – 16
 - c) Ilość budynków, w których gmina nie jest właścicielem – 3
 - d) Ilość lokali ogółem w tym - 81
 - lokali socjalnych – 11
 - lokali w budynkach komunalnych – 17
 - lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych – 35
 - lokali w budynkach, których gmina nie jest właścicielem – 18
 - e) Powierzchnia użytkowa lokali ogółem – 3.327,32 m²
 - lokali socjalnych – 439,23 m²
 - lokali w budynkach komunalnych – 849,97 m²
 - lokali we Wspólnotach mieszkaniowych – 1.275,30 m²
 - lokali w których gmina nie jest właścicielem – 762,82 m²
- 4) W roku 2027
- a) Ilość budynków w całości należących do gminy Miłosław – 7
 - b) Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (we wspólnotach) – 16
 - c) Ilość budynków, w których gmina nie jest właścicielem – 3
 - d) Ilość lokali ogółem w tym - 80
 - lokali socjalnych – 11
 - lokali w budynkach komunalnych – 17
 - lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych – 34
 - lokali w budynkach, których gmina nie jest właścicielem – 18
 - e) Powierzchnia użytkowa lokali ogółem – 3.287,58 m²
 - lokali socjalnych – 439,23 m²
 - lokali w budynkach komunalnych – 849,97 m²
 - lokali we Wspólnotach mieszkaniowych – 1.235,56 m²
 - lokali w których gmina nie jest właścicielem – 762,82 m²
- 5) W roku 2028
- a) Ilość budynków w całości należących do gminy Miłosław – 7
 - b) Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (we wspólnotach) – 16
 - c) Ilość budynków, w których gmina nie jest właścicielem – 3
 - d) Ilość lokali ogółem w tym - 79
 - lokali socjalnych – 11
 - lokali w budynkach komunalnych – 17
 - lokali we Wspólnotach Mieszkaniowych – 33
 - lokali w budynkach, których gmina nie jest właścicielem – 18
 - e) Powierzchnia użytkowa lokali ogółem – 3.258,62 m²
 - lokali socjalnych – 439,23 m²
 - lokali w budynkach komunalnych – 849,97 m²
 - lokali we Wspólnotach mieszkaniowych – 1206,60 m²
 - lokali w których gmina nie jest właścicielem – 762,82 m²

6) W roku 2029

- a) Ilość budynków w całości należących do gminy Miłosław – 7
- b) Ilość budynków, w których znajdują się lokale komunalne (we wspólnotach) - 16
- c) Ilość budynków, w których gmina nie jest właścicielem – 3
- d) Ilość lokali ogółem w tym – 78
 - lokali socjalnych – 11
 - lokali w budynkach komunalnych – 17
 - lokali we Wspólnotach mieszkaniowych – 32
 - lokali, w których gmina nie jest właścicielem – 18
- e) Powierzchnia użytkowa lokali ogółem – 3219,62
 - lokali socjalnych – 439,23 m²
 - lokali w budynkach komunalnych – 849,97 m²
 - lokali we Wspólnotach mieszkaniowych – 1167,60 m²
 - lokali w których gmina nie jest właścicielem – 762,82 m²

2. Ocena stanu technicznego

1) Prognozuje się następujący stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w roku 2024

- a) lokale socjalne: stan techniczny dobry -9, stan techniczny średni – 2, stan techniczny zły- 0
- b) pozostałe lokale mieszkalne: stan techniczny dobry -47, stan techniczny średni-19, stan techniczny zły-6

2) Prognozuje się następujący stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w roku 2025

- a) lokale socjalne: stan techniczny dobry-9 , stan techniczny średni-2, stan techniczny zły 0
- b) pozostałe lokale mieszkalne: stan techniczny dobry -46, stan techniczny średni-19 stan techniczny zły-6

3) Prognozuje się następujący stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w roku 2026

- a) lokale socjalne: stan techniczny dobry-9 , stan techniczny średni-2, stan techniczny zły -0
- b) pozostałe lokale mieszkalne: stan techniczny dobry -44, stan techniczny średni- 20, stan techniczny zły- 6

4) Prognozuje się następujący stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w roku 2027

- a) lokale socjalne: stan techniczny dobry-9, stan techniczny średni- 2, stan techniczny zły-0
- b) pozostałe lokale mieszkalne: stan techniczny dobry -43, stan techniczny średni-20, stan techniczny zły- 6

5) Prognozuje się następujący stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w roku 2028

- a) lokale socjalne: stan techniczny dobry-9, stan techniczny średni-2, stan techniczny zły-0
- b) pozostałe lokale mieszkalne: stan techniczny dobry -42, stan techniczny średni- 20 stan techniczny zły-6

6)) Prognozuje się następujący stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w roku 2029

- a) lokale socjalne: stan techniczny dobry-9, stan techniczny średni-2, stan techniczny zły-0
- b) pozostałe lokale mieszkalne: stan techniczny dobry -41, stan techniczny średni- 20 stan techniczny zły-6

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2024-2029

§ 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	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Remonty dachów	10	10	15	15	17	17
2	Roboty a) zduńskie b) kominiarskie	5	5	5	5	5	5
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.	3		3		3	
5	Roboty różne (awarie, rozbiórki)	10	10	10	10	10	10
6	Wym. Stolarki okiennej i drzwiowej	10	15		15		15
7	Remont elewacji i malowanie klatek schodowych	20		30			30

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2029

§ 3 Planuje się, że sprzedaż lokali będzie wynosiła:

- 1) w roku 2024 – 1 lokal mieszkalny
- 2) w roku 2025 – 1 lokal mieszkalny
- 3) w roku 2026 - 1 lokal mieszkalny
- 4) w roku 2027 – 1 lokal mieszkalny
- 5) w roku 2028 – 1 lokal mieszkalny
- 6) w roku 2029 - 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 2024 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 i jednocześnie wystąpienie uzasadnionej potrzeby czasowego obniżania czynszu wynikająca ze względów społecznych (trwale 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 2024-2029

§ 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

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Miłosław na lata 2024-2029.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029

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

- 1) w roku 2024
wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w wysokości 276.000,00zł
- 2) w roku 2025
wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w wysokości 281.000,00zł
- 3) w roku 2026
wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w wysokości 286.000,00zł
- 4) w roku 2027
wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w wysokości 291.000,00zł
- 5) w roku 2028
wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w wysokości 296.000,00zł
- 6) w roku 2029
wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w wysokości 301.000,00zł

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 jednym ze współwłaścicieli oraz koszty inwestycyjne

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

- 1) w roku 2024 – 105.000,00
 - 2) w roku 2025 – 110.000,00
 - 3) w roku 2026 – 110.000,00
 - 4) w roku 2027 - 113.000,00
 - 5) w roku 2028- 115.000,00
 - 6) w roku 2029 – 120.000,00
2. Przewiduje się wydatki na koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy będą wynosiły :
- 1) w roku 2024 – 40.000,00
 - 2) w roku 2025 – 40.000,00
 - 3) w roku 2026 – 42.000,00
 - 4) w roku 2027 – 45.000,00
 - 5) w roku 2028 – 45.000,00
 - 6) w roku 2029 – 45.000,00
3. Planuje się, że koszty inwestycyjne w poszczególnych latach będą wynosić:
- 1) w roku 2024 – 15.000,00
 - 2) w roku 2025 – 15.000,00
 - 3) w roku 2026 – 20.000,00
 - 4) w roku 2027 – 20.000,00
 - 5) w roku 2028 – 30.000,00
 - 6) w roku 2029 – 35.000,00
4. Przewiduje się koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi , w których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli następujące:
- 1) w roku 2024 – 12.600,00
 - 2) w roku 2025 – 13.000,00
 - 3) w roku 2026 – 13.500,00
 - 4) w roku 2027 – 14.000,00
 - 5) w roku 2028 – 14.500,00
 - 6) w roku 2029 - 15.000,00

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 2024-2029 pułapu sprzedaży lokali mieszkalnych w ilości 6 mieszkań przewiduje się udzielanie bonifikat oraz umożliwienie spłaty ceny w ratach.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR II/15/24
RADY MIEJSKIEJ W MIŁOSŁAWIU

z dnia 27 maja 2024r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Miłosław na lata 2024-2029**

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. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłosław jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej, poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu w należytych stanie technicznym oraz zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Dawid Strzelczyk