

**UCHWAŁA NR LII/291/2022
RADY GMINY MIŁÓWKA**

z dnia 29 grudnia 2022 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miłówka na lata
2023 – 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.; Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) i 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 (t.j.; Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.),

**Rada Gminy Miłówka
uchwala, co następuje:**

§ 1.

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miłówka na lata 2023 – 2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłówka.

§ 3.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Kocierz

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
MILÓWKA NA LATA 2023 – 2027****Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach****§ 1.**

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Milówka zarządza Wójt Gminy Milówka.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Milówka wchodzi 9 lokali, z czego 8 lokali znajduje się w budynkach będących własnością Gminy Milówka, a 1 lokal znajduje się w budynku będącym współwłasnością Gminy Milówka. Obecny stan mieszkaniowego zasobu Gminy Milówka przedstawia tabela nr 1.

3. Obecnie w mieszkaniowym zasobie Gminy Milówka 1 lokal przeznaczony jest na tymczasowe pomieszczenie oraz nie przeznacza się lokali w najem socjalny.

Tab. nr 1. Obecny stan mieszkaniowego zasobu Gminy Milówka.

Lp.	Położenie budynku	Stan prawny budynku	Liczba lokali w budynku	Pow. użytkowa lokali (m ²)
1	Kamesznica, ul. Ziołowa 178	własność Gminy Milówka	6	246,27
2	Milówka, ul. Dworcowa 3	własność Gminy Milówka	2	94,60
3	Milówka, ul. Jagiellońska 14/4	współwłasność Gminy Milówka	1	48,20

4. W latach 2023-2027 prognozuje się zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Milówka, przez jego powiększenie o lokale przeznaczone w najem socjalny oraz sprzedaż lokalu komunalnego. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Milówka w latach 2023-2027 przedstawia tabela nr 2.

Tab. nr 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Milówka na lata 2023-2027.

	2023	2024	2025	2026	2027
lokale komunalne	8	7	7	7	7
lokale na najem socjalny	0	6	6	6	6
Tymczasowe pomieszczenia	1	1	1	1	1
Razem	9	14	14	14	14

5. Obecnie stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Milówka przedstawia się różnie. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Milówka na lata 2023-2027 zawarta została w tabeli nr 3.

Tab. nr 3. Prognoza stanu technicznego lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Milówka na lata 2023-2027.

Lp.	Położenie lokalu	Stan techniczny lokalu				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Kamesznica, ul. Ziołowa 178	średni	średni	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
2	Milówka, ul. Dworcowa 3	dobry	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
3	Milówka, ul. Jagiellońska 14/4	zły	-	-	-	-
4	Laliki (budynek remizy OSP)	-	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

Rozdział 2.

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

§ 2.

1. Podstawowym założeniem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Milówka na lata 2023-2027 będzie dążenie do poprawy stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów oraz racjonalnego i ekonomicznego wydatkowania środków finansowych na ten cel.

2. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków i lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Milówka, w latach 2023-2027, będą określone na podstawie ich stanu technicznego i stopnia zużycia w danym roku. Stan techniczny budynków i lokali oceniany jest na podstawie okresowych przeglądów i innej dokumentacji związanej z utrzymaniem budynków i lokali.

3. Celem bieżących remontów jest utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie niepogorszonym. Priorytetem przy realizacji bieżących prac remontowych będą przede wszystkim:

- a) usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów i ich mienia,
- b) prace związane z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego i likwidacją nieszczelności przewodów kominowych,
- c) prace zabezpieczające konstrukcje budynków i szczelność pokryć dachowych,
- d) prace zapewniające prawidłowe funkcjonowanie instalacji elektrycznych, odgromowych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i kanałów wentylacyjnych.

4. Celem prac modernizacyjnych jest obniżenie kosztów eksploatacji lokali i budynków. Priorytetem przy realizacji prac modernizacyjnych będą przede wszystkim:

- a) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- b) ocieplenie elewacji budynku i stropodachu,
- c) wymiana instalacji centralnego ogrzewania.

5. W latach 2023-2027 planuje się przeprowadzenie:

- a) w budynku przy ul. Ziółowej 178 w Kamesznicy:
 - prac remontowych: malowanie ścian na klatce schodowej, malowanie elewacji budynku, naprawa i konserwacja zadaszenia nad wejściem do budynku w części mieszkalnej, oraz bieżąca konserwacja dachu i komina,
 - prac modernizacyjnych: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie elewacji i stropodachu, wymiana instalacji centralnego ogrzewania.
- b) w budynku remizy OSP w Lalikach prace remontowe i modernizacyjne mające na celu adaptację poddasza na lokale przeznaczone w najem socjalny;
- c) w pozostałych budynkach bieżące prace remontowe.

6. Zakres planowanych prac remontowych i modernizacyjnych może ulec zmianie w przypadku braku lub zmiany środków finansowych przeznaczonych na ich realizację.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3.

1. W latach obowiązywania Programu przewiduje się sprzedaż jednego lokalu, położonego w miejscowości Milówka przy ul. Jagiellońska 14/4. Planowaną sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Milówka na lata 2023 – 2027 przedstawia tabela nr 4.

Tab. nr 4. Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Milówka na lata 2023 – 2027.

rok	2023	2024	2025	2026	2027
ilość lokali planowanych do sprzedaży	0	1	0	0	0

Rozdział 4.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 4.

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Milówka, Wójt Gminy Milówka, w drodze zarządzenia, ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, opisanych w ust. 2 niniejszego paragrafu.

2. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające wysokość czynszu wg tabeli nr 5.

Tab. nr 5. Czynniki obniżające i podwyższające wysokość czynszu.

Lp.	WARUNKI PODWYŻSZAJĄCE CZYNSZ	WARTOŚĆ PODWYŻSZENIA
1	położenie budynku	
1a	budynek położony w centrum gminy, w pobliżu szkoły, publicznej komunikacji zbiorowej, jednostek usługowo – handlowych	5%
2	położenie lokalu w budynku	
2a	lokal położony na parterze	4%
2b	lokal położony na I piętrze	3%
3	wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	
3a	budynek i lokal wyposażony w instalacje wodociągową w bardzo dobrym stanie technicznym	3%
3b	budynek i lokal wyposażony w instalacje kanalizacyjną w bardzo dobrym stanie technicznym	3%
4	ogólny stan techniczny budynku	
4a	stan techniczny budynku bardzo dobry (budynek po kapitalnym remoncie i modernizacji)	8%
4b	stan techniczny budynku dobry (budynek po częściowym remoncie i częściowej modernizacji)	4%
	WARUNKI OBNIŻAJĄCE CZYNSZ	WARTOŚĆ OBNIŻENIA
1	położenie budynku	
1a	budynek położony na obrzeżach gminy, w dużej odległości od szkoły, publicznej komunikacji zbiorowej, jednostek usługowo – handlowych	5%
2	położenie lokalu w budynku	
2a	lokal położony na II piętrze	3%
2b	lokal położony na poddaszu	4%
3	wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	
3a	brak w budynku i lokalu instalacji wodociągowej	3%
3b	brak w budynku i lokalu instalacji kanalizacyjnej	3%
4	ogólny stan techniczny budynku	
4a	stan techniczny budynku średnim (budynek wymagający remontu)	4%
4b	stan techniczny budynku zły (budynek wymagający kapitalnego remontu i modernizacji)	8%

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 5.

1. Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Milówka jest Wójt Gminy Milówka.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Milówka polega na:

- a) dokonywaniu konserwacji, remontów i modernizacji budynków i lokali, stosownie do poziomu środków finansowych przeznaczonych na ten cel i do stopnia zużycia stanu technicznego,
- b) przeprowadzaniu wymaganych prawem przeglądów technicznych,

- c) prowadzeniu spraw związanych z rozpatrywaniem wniosków o najem, w tym wylanianiu osób uprawnionych do zawierania umów najmu, zawieranie umów najmu i nadzór nad ich przestrzeganiem oraz prowadzenie windykacji należności,
- d) podejmowaniu czynności mających na celu utrzymanie lokali we właściwym stanie technicznym oraz zapewnieniu najemcą odpowiednich warunków mieszkaniowych.

3. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu i zasada zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Milówka.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą dochody z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w miarę posiadania środków z budżetu gminy oraz środki zewnętrzne (dotacje).

Rozdział 7.

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

§ 7.

1. Środki na realizację wydatków w roku budżetowym zabezpiecza się każdego roku w budżecie Gminy Milówka.

2. Wysokość kosztów kolejnych lat, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Milówka, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Milówka jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne, przedstawia tabela nr 6.

Tab. nr 6. Prognozowana wysokość kosztów w latach 2023-2027

	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji	40 000 zł	40 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł
Koszty remontów	20 000 zł	20 000 zł	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
Koszty modernizacji	30 000 zł	30 000 zł	30 000 zł	-	-
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
Koszty inwestycyjne	950 000 zł	-	-	-	-

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali

§ 8.

1. Podejmowanie działań zmierzających do zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Milówka poprzez pozyskiwanie lokali, adaptację lub budowę nowych mieszkań uwzględniających potrzeby mieszkańców.

2. Sprawowanie kontroli nad terminowością regulowania opłat za czynsz i windykacja w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.

3. Nie przewiduje się w okresie realizacji Programu konieczności dokonywania zamiany lokali związanej z prowadzonymi remontami budynków i lokali. Zakres przewidzianych remontów może być realizowany bez takich działań.

3. Możliwość sprzedaż lokali będzie rozpatrywana indywidualnie w każdym przypadku, gdy najemca lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Milówka wyrazi zainteresowanie i wolę wykupu lokalu, pod warunkiem, że działanie takie będzie racjonalne z punktu widzenia utrzymania niezbędnej ilości lokali dla zaspokajania wszystkich potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Milówka.