



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia wtorek, 9 kwietnia 2024 r.

Poz. 2040

### UCHWAŁA NR XLVIII/314/2024 RADY GMINY MILEJEWO

z dnia 7 marca 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Milejewo na lata 2024-2028”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 725). Rada Gminy Milejewo uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Milejewo na lata

2024-2028” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Milejewo.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr V/36/2019 Rady Gminy Milejewo z dnia 16 maja 2019 roku w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Milejewo na lata 2019-2023”

(Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2019r., poz. 3552).

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Zbigniew Banach**

Załącznik do Uchwały Nr XLVIII/314/2024  
Rady Gminy Milejewo  
z dnia 7 marca 2024r.

## „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Milejewo na lata 2024-2028”

### Rozdział I

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

§ 1. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania gminy Milejewo w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym na lata 2024-2028, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Milejewo tworzą lokale będące jej własnością. Według stanu na 01 grudnia 2023 r. mieszkaniowy zasób gminy to 13 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 537,19 m<sup>2</sup>, w tym 5 lokali socjalnych o pow. 135,27 m<sup>2</sup>.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

Rok	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy (m <sup>2</sup> )	Łączna ilość lokali Gminnych (szt.)	W tym: lokale Socjalnych (szt.)
2024	426,70	11	5
2025	378,80	10	5
2026	378,80	10	5
2027	378,80	10	5
2028	378,80	10	5

3. Szczegółowe zestawienie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 Struktura zasobu mieszkaniowego gminy

Lokalizacja lokali	Lokale komunalne		Lokale socjalne		Ogółem wszystkie lokale	
	Ilość (szt.)	powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> /)	Ilość (szt.)	powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> /)	Ilość (szt.)	powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )
Budynki gminne	1	96,30	5	135,27	6	231,57
Budynki wspólnot	7	305,62	0	0,00	7	305,62
Ogółem	8	401,92	5	135,27	13	537,19

4. Mieszkaniowy zasób gminne to budynki wybudowane w okresie 1900-1972. W tym 3 budynki mają ponad 100 lat.

5. Położenie lokali mieszkalnych wchodzących w zasób mieszkaniowy gminy Milejewo, przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3 Położenie lokali z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Lp.	Gmina	Miejscowość	Nr budynku/ nr lokalu	Pow. lokalu w m <sup>2</sup>	Uwagi
1	Milejewo	Jagodnik	23/1	19,40	lokale mieszkalne
2	Milejewo	Jagodnik	24	96,30	lokale mieszkalne
3	Milejewo	Jagodnik	25/2	37,00	lokale mieszkalne
4	Milejewo	Kamiennki Wielki	44/2	66,83	lokale mieszkalne
5	Milejewo	Kamiennki Wielki	23/2	54,50	lokale mieszkalne
6	Milejewo	Stoboje	8/3	55,99	lokale mieszkalne
7	Milejewo	Milejewo, ul. Pomorska	1/1	30,90	lokale socjalne
8	Milejewo	Milejewo, ul. Pomorska	1/2	46,33	lokale socjalne
9	Milejewo	Milejewo, ul. Pomorska	1/3	19,00	lokale socjalne
10	Milejewo	Milejewo, ul. Pomorska	1/4	19,00	lokale socjalne
11	Milejewo	Milejewo, ul. Pomorska	1/5	20,04	lokale socjalne
12	Milejewo	Milejewo, ul. Elbląska	26/2	24,00	lokale mieszkalne
13	Milejewo	Zalesie	16/5	47,90	lokale mieszkalne

6. Wszystkie lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy podłączone są do sieci wodociągowej, 1 lokal przyłączony jest do sieci kanalizacji sanitarnej, a w 6 brak w.c. w budynku.

7. Z zasobu mieszkaniowego nie wydziela się lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

8. W latach 2024-2028 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy. Strukturę wiekową gminnych budynków mieszkalnych przedstawia tabela nr 4, natomiast tabela nr 5 przedstawia wyposażenie mieszkań.

Tabela nr 4 Struktura wiekowa budynków

Rok budowy	Ilość budynków (szt.)	Adresy
1900	2	Jagodnik 24; Jagodnik 25/2
1905	1	Milejewo 2/2
1925	3	Jagodnik 23/1; Kamiennki Wielki 23/2; Stobje 8/3
1930	1	Milejewo, ul. Pomorska 1
1970	1	Kamiennki Wielki 44/2
1972	1	Zalesie 16/5

Tabela nr 5 Wyposażenie lokali

Wyposażenie lokali	Ogółem w całym zasobie (szt.)	W budynkach gminnych (szt.)	W budynkach wspólnot (szt.)
w instalacja c.o. etażowe	3	0	3
w łazienkę	5	0	5
wc w mieszkaniu	6	0	6
w instalację wodociągową	13	8	5
w kanalizację zbiorczą	1	0	1

§ 3. 1. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzanych niezbędnych remontów, wyposażenia oraz od stanu jego utrzymania.

2. Ogólny stan techniczny budynków, z uwagi na ich wiek i brak niezbędnych remontów, jest średni, stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 6. Przy określaniu stanu technicznego nieruchomości, przyjęto następujące założenia:

- 1) zły - wymagający kapitalnego remontu,
- 2) średni - w najbliższym czasie (do 3 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu, co najmniej jednego z elementów budynku (np. konstrukcji, pokrycia dachowego, izolacji, instalacji, stolarki),
- 3) dobry - nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

Tabela nr 6 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

Lp.	Pozostałe lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Stan techniczny w latach 2024-2028				
			Położenie lokali		2024	2025	2026
1	Jagodnik 23/1		dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2	Jagodnik 24		średni	średni	średni	średni	średni
3	Jagodnik 25/2		średni	średni	dobry	dobry	dobry
4	Kamiennki Wielki 44/2		dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Kamiennki Wielki 23/2		średni	-	-	-	-
6	Stoboje 8/3		średni	-	-	-	-
7		Milejewo, ul. Pomorska 1/1	średni	średni	średni	dobry	dobry
8		Milejewo, ul. Pomorska 1/2	średni	średni	średni	dobry	dobry
9		Milejewo, ul. Pomorska 1/3	zły	zły	zły	dobry	dobry
10		Milejewo, ul. Pomorska 1/4	zły	zły	zły	dobry	dobry
11		Milejewo, ul. Pomorska 1/5	zły	zły	zły	dobry	dobry
12	ul. Elbląska 26/2, Milejewo		dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Zalesie 16/5		dobry	dobry	-	-	-

3. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników mieszkaniowego zasobu w należyтым stanie technicznym. Zmiana istniejącego stanu technicznego może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

4. Gmina Milejewo w latach 2024-2028 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy nie uległ pogorszeniu.

## Rozdział II

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

§ 4. 1. Większość budynków gminnych wymaga przeprowadzenia remontu oraz modernizacji, potrzeby na te zadania wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo najemcom, dostosowanie do obowiązujących przepisów budowlanych oraz podniesienie komfortu i estetyki. Wiek mieszkaniowego zasobu oraz jego stan techniczny powoduje konieczność ponoszenia nakładów finansowych na remonty mające głównie na celu zatrzymanie procesu degradacji technicznej.

2. Planowane koszty remontów i modernizacji w budynkach gminnych na lata 2024 - 2028 przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7 Remonty i modernizacja lokali i budynków gminnych

ROK	REMONTY	MODERNIZACJA
2024	10000,00 zł	0,00 zł
2025	10000,00 zł	0,00 zł
2026	0,00 zł	1000000,00 zł
2027	10000,00 zł	0,00 zł
2028	10000,00 zł	0,00 zł

3. Remonty i modernizacje budynków i lokali realizowane będą w miarę potrzeb oraz posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

4. Zakres planowanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów.

## Rozdział III

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. Przewidywana sprzedaż mieszkań z mieszkaniowego zasobu gminy uzależniona będzie od ilości złożonych wniosków lub deklaracji najemców zainteresowanych wykupem mieszkań. Plan sprzedaży przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8 Plan sprzedaży mieszkań

Rok	Powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy (m <sup>2</sup> )	Łączna ilość lokali gminnych (szt.)	W tym: lokali socjalnych (szt.)
2024	426,70	11	5
2025	378,80	10	5
2026	378,80	10	5
2027	378,80	10	5
2028	378,80	10	5

## Rozdział IV

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za komunalne lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

2. Wysokość stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy Milejewo.

3. Stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego.
4. Wysokość czynszu dla poszczególnych lokali ustalana będzie przy wykorzystaniu czynników obniżających lub podwyższających stawkę bazową.
5. Ustala się czynniki wpływające na poziom czynszu:
- 1) czynniki obniżające:
    - a) lokal położony poza zwartą zabudową wsi - obniżka o 5%;
    - b) lokal w złym stanie technicznym – obniżka o 5%;
    - c) lokal bez wc w lokalu – obniżka o 10%,
  - 2) czynniki podwyższające:
    - a) lokal położony na I lub II piętrze – podwyższenie o 5%;
    - b) lokal wyposażony w kanalizację zbiorczą – podwyższenie o 10%;
    - c) lokal wyposażony w instalację c.o. etażowe - podwyższenie o 5%.
6. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających poziom czynszu.
7. Na wniosek najemcy o niskich dochodach, stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:
- 1) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
  - 2) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu,
  - 3) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
  - 4) nie pobiera dodatku mieszkaniowego.
8. Zasady obniżania czynszu najmu w stosunku do najemców o niskich dochodach przedstawia tabeli nr 9

Tabela nr 9 Procentowe zastosowanie czynszu w lokalach mieszkalnych wynikające z wysokości dochodu

Wysokość obniżki	Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego – ustalony w procentach w porównaniu do kwoty najniższej emerytury	
	Gospodarstwa wieloosobowego	Gospodarstwa jednoosobowego
40%	do 85% najniższej emerytury	do 125% najniższej emerytury
30%	powyżej 85% do 100% najniższej emerytury	powyżej 125% do 150% najniższej emerytury
20%	powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	powyżej 150% do 175% najniższej emerytury

9. Obniżki czynszu najmu udziela się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego
10. Obniżka stawki czynszu przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż:
- 1) 30% albo,
  - 2) 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%.

## Rozdział V

### 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

§ 7. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Milejewo zarządza Wójt Gminy Milejewo.

2. W latach od 2024 roku do 2028 roku nie przewiduje się zmiany w sposobie i zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Milejewo.

## **Rozdział VI**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 8. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach od 2024 do 2028 są:

- 1) przychody z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych,
- 2) przychody z tytułu dzierżawy lokali użytkowych,
- 3) przychody z tytułu sprzedaży lokali gminnych,
- 4) z innych środków budżetowych,
- 5) dotacje unijne.

## **Rozdział VII**

**Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne**

§ 9. Prognozowana wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przedstawia tabela nr 10.

Tabela nr 10 Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy

<b>Rodzaj wydatku</b>	<b>2024 rok</b>	<b>2025 rok</b>	<b>2026 rok</b>	<b>2027 rok</b>	<b>2028 rok</b>
<b>koszty bieżącej eksploatacji</b>	663,00 zł	663,00 zł	663,00 zł	700,00 zł	700,00 zł
<b>koszty remontów</b>	10000,00 zł	10000,00 zł	0,00 zł	10000,00 zł	10000,00 zł
<b>koszty modernizacji lokali i budynków</b>	50000,00 zł	50000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
<b>koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli</b>	2290,00 zł	2290,00 zł	2290,00 zł	3000,00 zł	3000,00 zł
<b>wydatki inwestycyjne</b>	0,00 zł	0,00 zł	1000000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł

## **Rozdział VIII**

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

- § 10. 1. Poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zabezpieczenie środków w budżecie na remonty budynków.
2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz prowadzenie sprawnej windykacja zaległości
3. Podejmowanie działań w celu pozyskiwania środków zewnętrznych z programów rządowych, unijnych i innych z przeznaczeniem na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy. Milejewo.