



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 czerwca 2024 r.

Poz. 5274

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 uchwala, 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

Załącznik nr 1 do uchwały
Nr II/ 15/24 Rady Miejskiej
w Miłosławiu z dnia 27
maja 2024r.

**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 (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 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.