

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIŁAKOWO
NA LATA 2018 -2022**

**Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina zapewnia lokale socjalne i zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Do głównych celów programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłakowo, opracowanego na lata 2018-2022 należą:
 - a) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących mieszkańców,
 - b) poprawa jakości i warunków zamieszkiwania w mieszkaniowym zasobie gminy,
 - c) poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
 - d) prowadzenie zasad polityki czynszowej – uwzględniającej koszty utrzymania zasobu,
 - e) dalsza prywatyzacja nieruchomości,
 - f) racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłakowo na lata 2018-2022 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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,

- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II

PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.

§ 3.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miłakowo według stanu na dzień 31.05.2018 r. stanowi 112 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 4 967,39 m², w tym 3 lokale socjalne: przy ul. Olsztyńskiej 12/2 w Miłakowie o pow. 45,82 m², w miejscowości Sąglewo 1/4 o pow. 24,40 m² oraz w miejscowości Klugajny 2A/2 o pow. 25,41 m². Gmina nie posiada pomieszczeń tymczasowych.
2. W latach 2007 – 2017 Gmina dokonała sprzedaży 92 lokali mieszkalnych, większość na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikaty, do czego upoważniały stosowne uchwały Rady Miejskiej w Miłakowie.
3. W wymienionym przedziale czasowym zasób mieszkaniowy uległ powiększeniu poprzez adaptację i remonty (Klugajny 2A/1, Klugajny 2A/2, Sąglewo 1/4) oraz przejęcia z zasobu Skarbu Państwa (Ponary 11/3, Gudniki 10/1, Gudniki 10/2, Miejski Dwór 6/6).

§ 4.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miłakowo tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Miłakowo (*Tabela nr 1*) oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych (*Tabela nr 2*):

Tabela nr 1. Budynki w całości stanowiące własność Gminy Miłakowo

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia
1.	ul. O. Władysława Włodyki 14a, Miłakowo	1	40,73
2.	ul. Katowicka 5/1, Miłakowo	1	53,35
3.	Kolonia 5, Miłakowo	1	60,50
4.	Książnik 35	1	110,00
5.	Gilginia 2/1	1	44,05
6.	Gilginia 3/1	1	52,85
7.	Gilginia 4/1	1	78,84
8.	Gilginia 5/2	1	44,07
9.	Głodówko 2/1	1	44,40
10.	Klugajny 2A	2, w tym 1 socjalny	65,03
11.	Ponary 10/1	1	64,83
	Razem	12	658,65

Tabela nr 2. Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia
1.	Osiedle Kolorowe 1, Miłakowo	1	39,40
2.	Osiedle Kolorowe 2, Miłakowo	3	124,20
3.	Osiedle Kolorowe 3, Miłakowo	1	29,00
4.	Osiedle Kolorowe 4, Miłakowo	1	39,40
5.	Osiedle Kolorowe 5, Miłakowo	1	50,50
6.	Osiedle Kolorowe 6, Miłakowo	2	72,50
7.	Osiedle Kolorowe 7, Miłakowo	1	42,54
8.	Osiedle Kolorowe 8, Miłakowo	2	58,00
9.	Osiedle Kolorowe 9, Miłakowo	4	151,90
10.	Osiedle Kolorowe 10, Miłakowo	9	259,60
11.	Osiedle Kolorowe 11, Miłakowo	1	39,75
12.	ul. Olsztyńska 9B, Miłakowo	2	100,29
13.	ul. Olsztyńska 12, Miłakowo	2, w tym 1 socjalny	90,92
14.	ul. Olsztyńska 26C, Miłakowo	2	92,88
15.	ul. Olsztyńska 26E, Miłakowo	1	51,76
16.	ul. Bema 1, Miłakowo	1	49,04
17.	ul. Daszyńskiego 18, Miłakowo	1	47,31
18.	ul. Daszyńskiego 22, Miłakowo	1	15,48
19.	ul. Daszyńskiego 24, Miłakowo	1	47,11
20.	ul. Daszyńskiego 26, Miłakowo	1	47,50
21.	ul. Daszyńskiego 30, Miłakowo	2	62,94
22.	ul. Dworcowa 3, Miłakowo	1	37,48
23.	ul. Katowicka 7, Miłakowo	1	22,05
24.	ul. Katowicka 9, Miłakowo	2	83,65
25.	ul. M. Konopnickiej 6, Miłakowo	2	76,53
26.	ul. M. Kopernika 17, Miłakowo	1	41,60
27.	ul. Młyńska 6, Miłakowo	2	58,00
28.	ul. Młyńska 8, Miłakowo	3	112,41
29.	ul. Ojca Władysława Włodyki 1, Miłakowo	1	57,59
30.	ul. Ojca Władysława Włodyki 9, Miłakowo	4	150,17
31.	ul. Ojca Władysława Włodyki 14, Miłakowo	1	24,10
32.	ul. Ojca Władysława Włodyki 17, Miłakowo	1	27,37
33.	ul. Ojca Władysława Włodyki 26, Miłakowo	2	57,18
34.	ul. Poznańska 1, Miłakowo	3	131,50
35.	Boguchwały 10	1	84,65
36.	Boguchwały 44	1	40,00
37.	Boguchwały 86	1	61,70

38.	Raciszewo 11	2	133,69
39.	Gudniki 1	1	53,20
40.	Gudniki 4	1	56,46
41.	Gudniki 6	1	50,40
42.	Rożnowo 2	1	52,10
43.	Rożnowo 3	1	52,10
44.	Rożnowo 5	2	106,40
45.	Mysłaki 4	3	179,98
46.	Mysłaki 6	1	54,60
47.	Sągłewo 1	2, w tym 1 socjalny	69,00
48.	Warny 7	2	90,26
49.	Głodówko 6	5	264,94
50.	Ponary 5	2	80,50
51.	Ponary 6	1	43,65
52.	Ponary 11	1	92,88
53.	Rycerzewo 2	2	78,85
54.	Pojezierce 1	1	52,96
55.	Stare Bolity 10	3	140,50
56.	Miejski Dwór 6	1	31,72
57.	Roje 1	1	46,55
58.	Razem	100	4 308,74

§ 5.

1. Tabela nr 3. Prognoza zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Milakowo w latach 2018 – 2022.

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
liczba lokali mieszkalnych	110	101	91	81	70
liczba lokali socjalnych	3	3	4	4	5
ogółem liczba lokali	113	104	94	85	75

2. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- a) coroczna sprzedaż lokali mieszkalnych (głównie we wspólnotach mieszkaniowych – ze względu na wysokie koszty utrzymania przedmiotowych lokali mieszkalnych),
- b) zmiana statusu lokali z komunalnych na socjalne (konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali socjalnych regulują przepisy, zgodnie z którymi sądy powszechne orzekając eksmisję z lokali mają obowiązek orzec o prawie do lokalu socjalnego wobec osób uprawnionych., niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego może powodować roszczenie o zapłatę odszkodowania),
- c) ilości odzyskanych lokali mieszkalnych (w wyniku ruchu ludności, śmierci najemców itp.),
- d) przejęć budynków i lokali na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

§ 6.

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od aktualnego stanu utrzymania.

Tabela nr 4. Struktura wieku budynków

Data budowy budynku mieszkalnego	%	Ilość budynków
Do roku 1969	33	22
Poczynając od roku 1970	67	45
Razem	100	67

2. Prognoza stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach:

Tabela nr 5. Stan techniczny na dzień 31.05.2018 r. – wyposażenie w instalacje i urządzenia – mieszkaniowy zasób gminy z wyłączeniem lokali socjalnych.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział %
1.	Ogrzewanie, w tym:	109	100
	Ogrzewanie lokalne (kotłownia w budynku)	13	12
	Ogrzewanie c. o. w lokalu	46	42
	Ogrzewanie piecowe (kuchnia węglowa, kominek)	37	34
	Ogrzewanie elektryczne	13	12
2.	Instalacja wodno - kanalizacyjna	109	100
3.	Instalacja elektryczna	109	100
4.	Instalacja gazowa	11	10
5.	Lokale z łazienką i wc	105	96
6.	Lokale z wc bez łazienki	1	0,9
7.	Lokale z wc na korytarzu	9	8

Tabela nr 6. Stan techniczny na dzień 31.05.2018 r. – wyposażenie w instalacje i urządzenia – lokale socjalne.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział %
1.	Ogrzewanie	3	100
	Ogrzewanie lokalne (kotłownia w budynku)	0	0
	Ogrzewanie c. o. w lokalu	0	0
	Ogrzewanie piecowe (kuchnia węglowa, kominek)	3	100
	Ogrzewanie elektryczne	0	0
2.	Instalacja wodno - kanalizacyjna	3	100
3.	Instalacja elektryczna	3	100
4.	Instalacja gazowa	0	0
5.	Lokale z łazienką i wc	3	100
6.	Lokale z wc bez łazienki	0	0
7.	Lokale z wc na korytarzu	0	0

§ 7.

1. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wymaga systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji.
2. Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.
3. Monitorowanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz ocena stopnia zużycia nieruchomości mieszkalnych umożliwi racjonalne planowanie remontów i ma bezpośredni wpływ na właściwe zarządzanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Tabela nr 7. Prognozowany stan techniczny na koniec 2022 r.– wyposażenie w instalacje i urządzenia – mieszkaniowy zasób gminy z wyłączeniem lokali socjalnych.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział %
1.	Ogrzewanie	70	100
	Ogrzewanie lokalne (kotłownia w budynku)	9	12
	Ogrzewanie c. o. w lokalu	31	42
	Ogrzewanie piecowe (kuchnia węglowa, kominek)	21	34
	Ogrzewanie elektryczne	9	12
2.	Instalacja wodno – kanalizacyjna	70	100
3.	Instalacja elektryczna	70	100
4.	Instalacja gazowa	7	10
5.	Lokale z łazienką i wc	67	95
6.	Lokale z wc bez łazienki	0	0
7.	Lokale z wc na korytarzu	6	8

Tabela nr 8. Prognozowany stan techniczny na koniec 2022 r. – wyposażenie w instalacje i urządzenia – lokale socjalne.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział %
1.	Ogrzewanie	5	100
	Ogrzewanie lokalne (kotłownia w budynku)	0	0
	Ogrzewanie c. o. w lokalu	0	0
	Ogrzewanie piecowe (kuchnia węglowa, kominek)	5	100
	Ogrzewanie elektryczne	0	0
2.	Instalacja wodno – kanalizacyjna	5	100
3.	Instalacja elektryczna	5	100
4.	Instalacja gazowa	0	0
5.	Lokale z łazienką i wc	5	100
6.	Lokale z wc bez łazienki	0	0
7.	Lokale z wc na korytarzu	0	0
8.	Lokale bez łazienki i wc	0	0

Rozdział III.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

§ 8.

1. Jako priorytetowe na lata 2018 - 2022 uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.– Prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych, remonty dachów.
2. Podejmowane remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Miłakowo na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:
 - sprawną instalację elektryczną,
 - sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
 - sprawną instalację gazową,
 - sprawną instalację odgromową,
 - stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
 - szczelność pokrycia dachowego,
 - sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.
3. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych będą podejmowane przez Burmistrza Miłakowa, w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
4. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będziemy w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach i lokalach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania.

5. Zakres prac remontowych budynków i lokali stanowiących własność Gminy Miłakowo, planowanych do wykonania w latach 2018 – 2022, sporządzony został przez administratora mieszkaniowego zasobu Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. w Miłakowie.

Tabela nr 9. Zadania remontowe na lata 2018 – 2022.

<i>L.p.</i>	<i>Adres nieruchomości</i>	<i>I. Planowane remonty – rok 2018</i>
1	Głodówko 6	Remont dachu, papa termozgrzewalna, remont kominów, wymiana rynien rur spustowych - lokale komunalne.
2	ul. Katowicka 5/1 (budynek komunalny)	Remont komina-odbudowa komina ponad dachem.
3	Rycerzewo 2	Wymiana pieca c.o., remont komina (Rycerzewo 2/3).
4	Stare Bolity 10	<ol style="list-style-type: none"> 1. Remont dachu (wymiana poszycia dachowego z płyt eternitowych na blachę trapezową), naprawa schodów wejściowych, remont kominów, naprawa elewacji budynku z ewentualnym dociepleniem.* 2. Przeszycie pieca kaflowego (Stare Bolity 10/2). 3. Rozbiórka budynku gospodarczego.
5	Gilginia 3/1 (budynek komunalny)	Wymiana instalacji elektrycznej.
6	Rożnowo 5	Wymiana pieca c.o. (Rożnowo 5/4).
7	Ponary 6	Wymiana instalacji elektrycznej (Ponary 6/6).
<i>II. Planowane remonty – rok 2019</i>		
8	ul. Katowicka 9 i 7	<ol style="list-style-type: none"> 1. Remont dachu wraz z orynnowaniem i remontem kominów, spięcie murów budynku.* 2. Przeszycie pieca, wymiana instalacji elektrycznej (ul. Katowicka 7/1, ul. Katowicka 9/1).
9	Gilginia 3/1 (budynek komunalny)	Remont dachu - wymiana poszycia dachowego (eternit), wymiana orynnowania, remont kominów, remont pieca kaflowego.
10	Gilginia 4/1 (budynek komunalny)	Przeszycie pieca kaflowego, remont schodów wejściowych, remont kominów.
11	Ponary 5	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wykonanie łazienki w lokalu komunalnym, naprawa podłogi w pokoju (Ponary 5/1). 2. Remont elewacji budynku z ewentualnym dociepleniem.*
12	Kługajny 2A (budynek komunalny)	Odciążenie stropu budynku wraz z dociepleniem stropu i wymianą belek stropowych, wykonanie orynnowania, wzmocnienie ścian budynku.
<i>III. Planowane remonty – rok 2020</i>		

13	Mysłaki 4	<ol style="list-style-type: none"> 1. Remont dachu (wymiana poszycia dachowego z płyt eternitowych na blachę trapezową), remont kominów szt. 4 i ław kominiarskich, wymiana orywnowania wraz z rurami spustowymi, wzmocnienie ścian (szczyt budynku), naprawa elewacji budynku, naprawa schodów wejściowych, remont facjaty, wykonanie opaski wokół budynku.* 2. Wymiana okienek piwnicznych, przestawienie pieca szt. 2 (Mysłaki 4/3, Mysłaki 4/4).
14	Rycerzewo 2	<ol style="list-style-type: none"> 1. Remont dachu (wymiana poszycia dachowego z płyt eternitowych na blachę trapezową), wymiana rynien i rur spustowych, wykonanie opaski wokół budynku, wykonanie izolacji ściany północne.* 2. Remont instalacji c.o. (Rycerzewo 2/3).
15	Sąglewo 1	Remont dachu - przełożenie i uzupełnienie brakujących dachówek, wykonanie orywnowania wraz z obróbkami blacharskimi.*
16	Gilginia 5/2 (budynek komunalny)	Wymiana orywnowania i rur spustowych, wykonanie obróbek blacharskich, remont schodów i opaski wokół budynku.
<i>IV. Planowane remonty – rok 2021</i>		
17	Rożnowo 5	<ol style="list-style-type: none"> 1. Naprawa dachu papa termozgrzewalna, remont kominów, wymiana orywnowania i obróbek blacharskich.* 2. Wymiana okna, przestawienie kuchni z wkładką do c.o. (Rożnowo 5/3).
18	Boguchwały 10	<ol style="list-style-type: none"> 1. Remont dachu (wymiana poszycia dachowego z płyt eternitowych na blachę trapezową lub dachówkę, naprawa elewacji, wykonanie opaski wokół budynku.* 2. Wymiana okien szt. 3, wymiana drzwi wejściowych, remont pieca kaflowego (Boguchwały 10/1).
19	Głodówko 6	<ol style="list-style-type: none"> 1. Naprawa instalacji wod-kan, (Głodówko 6/1, Głodówko 6/8, Głodówko 6/10). 2. Remont schodów. 3. Wymiana okna (Głodówko 6/1). 4. Remont pieca kaflowego Głodówko 6/1).
20	Gilginia 2/1 (budynek komunalny)	Remont dachu (wymiana poszycia dachowego z płyt eternitowych na blachę trapezową lub dachówkę), remont elewacji budynku wraz z ewentualnym dociepleniem, wymiana instalacji elektrycznej, przestawienie pieca kaflowego.
21	Ponary 6	Przestawienie pieca kaflowego, naprawa podłogi (wymiana) Ponary 6/6.
22	Ponary 10 (budynek komunalny)	Remont dachu (wymiana poszycia dachowego z blachodachówki na blachę trapezową), remont schodów wejściowych, wykonanie opaski wokół budynku.
<i>V. Planowany remont – rok 2022</i>		
23	ul. M. Konopnickiej 6	<ol style="list-style-type: none"> 1. Remont dachu (wymiana poszycia dachowego z płyt eternitowych na blachę trapezową lub dachówkę), wymiana

		rynien oraz obróbek blacharskich, wykonanie opaski wokół budynku, wymiana drzwi wejściowych do budynku, remont elewacji budynku z ewentualnym dociepleniem, remont i wymiana instalacji wod-kan. – piony.* 2. Remont i wymiana instalacji wod – kan. (ul. M. Konopnickiej 6/2, ul. M. Konopnickiej 6/3).
24	Ponary 5	1. Remont dachu (wymiana poszycia dachowego z płyt eternitowych na blachę trapezową), remont elewacji budynku z ewentualnym dociepleniem, wymiana orywnowania i rur spustowych, remont kominów i ław kominiarskich, wykonanie opaski wokół budynku.* 2. Wykonanie łazienki w lokalu komunalnym (bez wyposażenia sanitarnego) Ponary 5/4. 3. Wymiana podłóg i obniżenie sufitów (Ponary 5/1, Ponary 5/4).
25	Rożnowo 3	1. Remont dachu (wymiana poszycia dachowego z płyt eternitowych na blachę trapezową lub dachówkę), wymiana orywnowania i rur spustowych, wykonanie opaski wokół budynku, remont komina.* 2. Naprawa instalacji elektrycznej (Rożnowo 3/1).
26	Rożnowo 2	Remont dachu (wymiana poszycia dachowego z płyt eternitowych na blachę trapezową), wymiana orywnowania i rur spustowych, remont kominów i ław kominiarskich, wykonanie opaski wokół budynku, remont schodów wejściowych.*
27	Gilginia 4/1 (budynek komunalny)	Przestawienie pieca kaflowego, remont schodów wejściowych, wymiana instalacji elektrycznej.
* Remonty dotyczą części wspólnych nieruchomości i finansowane będą z budżetu Gminy Miłakowo proporcjonalnie do udziału w prawie własności nieruchomości.		

6. Dodatkowo realizowane będą remonty wynikające z awarii, zaleceń kominiarskich, zaleceń wynikających z przeglądów stanu technicznego budynków, zaleceń Państwowego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Rozdział IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 9.

1. W latach 2018 – 2022 kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z zasobu mieszkaniowego Gminy Miłakowo.
2. Zbywanie komunalnych lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców, odbywać się będzie na zasadach preferencyjnych z zastosowaniem bonifikat od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.
3. Szczegółowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Miłakowie.

4. Budynki i lokale mieszkalne, które nie są przedmiotem najmu mogą być zbywane w drodze przetargu. Jest to uzasadnione ekonomicznie, ze względu na możliwość pozyskania środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.
5. Wyłącza się ze sprzedaży lokale socjalne.
6. W pierwszej kolejności, ze względu na wysokie koszty utrzymania (opłaty na fundusz remontowy i zaliczkę eksploatacyjną) należy zbywać lokale w nieruchomościach należących do wspólnot mieszkaniowych, w szczególności lokale w Miłakowie przy ulicach:
 - Osiedle Kolorowe 1-11,
 - Olsztyńskiej 12,
 - Olsztyńskiej 26 C,
 - Olsztyńskiej 26 E,
 - Ojca Władysława. Włodyki 9,
 - Ojca Władysława. Włodyki 14,
 - Ojca Władysława Włodyki 26,
 - Daszyńskiego 26,
 - Daszyńskiego 18.
7. Dążąc do realizacji powyższego celu Burmistrz Miłakowa może skorzystać z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i skorzystania z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy lokal zamienny.

§ 10.

W poszczególnych latach obowiązywania niniejszego programu, przewiduje się następujący plan sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miłakowo, który sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych

Tabela nr 10. Plan sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych z zasobu Gminy Miłakowo.

	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali planowanych do sprzedaży	10	10	10	10	10

Rozdział V.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 11.

1. Biorąc pod uwagę liczebność, stan techniczny oraz standard mieszkaniowego zasobu Gminy Miłakowo, polityka czynszowa gminy powinna zmierzać w kierunku zwiększenia ilości środków finansowych koniecznych do utrzymania zasobów mieszkaniowych, w co najmniej nie pogorszonym stanie technicznym.
2. Wpływy z czynszów docelowo winny pokrywać koszty związane z eksploatacją, remontem i zarządem mieszkaniowego zasobu Gminy Miłakowo.
3. Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, będzie powiązany z niżej wymienionymi działaniami:
 - ochroną najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych poprzez stosowanie obniżek czynszu,

- poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zwiększenie nakładów na remonty lokali mieszkalnych.
4. Burmistrz Miłakowa w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy.
 5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

Tabela nr 10. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu.

Lp.	Standard mieszkania	Procent stawki bazowej
1	Stawka bazowa	100
2	Brak ciepłej wody	85
3	Brak ciepłej wody i ciemna kuchnia	75
4	Brak ciepłej wody i łazienki	60
5	Brak ciepłej wody i centralnego ogrzewania	48
6	Brak ciepłej wody, centralnego ogrzewania i łazienki	42
7	Brak ciepłej wody, centralnego ogrzewania, łazienki i ciemna kuchnia	37
8	Brak ciepłej wody, centralnego ogrzewania, łazienki i wc (tylko inst. wodno - kanalizacyjna)	37
9	Tylko instalacja wodno - kanalizacyjna i ciemna kuchnia	37
10	Suterena, tylko instalacja wodno - kanalizacyjna	25
11	Brak ciepłej wody, centralnego ogrzewania, łazienki i kanalizacji (tylko zimna woda)	19
12	Brak ciepłej wody, centralnego ogrzewania, wc, łazienki, kanalizacji i wody	15

6. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miłakowo.
7. Burmistrz ma prawo podwyższyć wysokość czynszu za używanie lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad i terminów określonych przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów nie częściej niż raz w roku.
8. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości stawki czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach, gdy:
 - a) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego,
 - b) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez najemcę, który uzyskał na to wymaganą zgodę wynajmującego i dokonano zwrotu poniesionych kosztów lub rozliczono je na poczet należnych opłat czynszowych,
 - c) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu lub budynku, ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.
9. Działania podejmowane przez gminę w zakresie polityki czynszowej będą zmierzały do osiągnięcia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu i utrzymania jej na tym poziomie.

§ 12.

1. Burmistrz Miłakowa na wniosek najemcy może obniżyć czynsz najmu, naliczony według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.

2. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu w następujących wysokościach:

1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

30% przy średnim dochodzie (z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku) nie przekraczającym **70%** najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,

2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

30% przy średnim miesięcznym dochodzie (z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku) w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym **50%** najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

3. Obniżki, o której wyżej mowa, udziela się na okres 12 miesięcy.

4. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Burmistrz na wniosek najemcy, może udzielić obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

5. Zasady oraz tryb składania i rozpatrywania wniosków o obniżenie czynszu określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

- a) posiadają prawo do otrzymywania dodatku mieszkaniowego,
- b) zajmują lokale socjalne,
- c) otrzymali wypowiedzenie umowy najmu lokalu.

7. Przyznana ulga podlega wstrzymaniu w przypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach dotyczy trzymiesięcznego czynszu.

8. Nieuregulowanie zaległości w okresie trzech miesięcy od dnia przyznania ulgi powoduje jej wygaśnięcie.

Rozdział VI.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI

§ 13.

1. Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miłakowo realizowane jest przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. w Miłakowie, na podstawie odrębnej umowy.

2. Zadaniem Zarządcy, o którym mowa w ust. 1, jest:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
- b) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- c) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności najemcom lokali mieszkalnych, ich pobieranie i rozliczanie oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- d) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,

- e) prowadzenie obsługi finansowo-księgowej zasobów mieszkaniowych,
- f) zawieranie umów niezbędnych do bieżącego zarządzania powierzonymi zasobami mieszkaniowymi,
- g) zlecenie i nadzór nad prowadzonymi bieżącymi naprawami i konserwacją budynków,
- h) reprezentowanie Gminy jako właściciela lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

Rozdział VII.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ I WYSOKOŚCI WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH

§ 14.

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach zabezpieczone zostaną w budżecie Gminy Miłakowo i pochodzić będą z:
 - a) wpływów z opłat za lokale mieszkalne,
 - b) wpływów ze sprzedaży nieruchomości gminnych.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 11. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów.

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego (w zł)	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji	30 000	28 000	26 000	24 000	22 000
Koszty remontów oraz modernizacji lokali komunalnych	80 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Koszty zarządu lokalami komunalnymi (MPGK Sp. z o.o.)	42 960	40 000	37 000	34 000	31 000
Fundusz remontowy i zaliczka eksploatacyjna (lokale we wspólnotach mieszkaniowych)	89 600	82 000	74 000	66 000	58 000
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Razem	242 560	200 000	187 000	174 000	161 000

3. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupów i budowy nowych lokali mieszkalnych.

Rozdział 8.

POPRAWA WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJA GOSPODAROWANIA ZASOBEM

§ 15.

1. Przewiduje się następujące działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miłakowo:
 - a) wynajem lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
 - b) planowanie corocznie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób,
 - c) doprowadzania do zamiany lokali, ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji materialnej osób i powierzchni mieszkań, co oznacza, że zamiana może być realizowana z urzędu, gdy najemcy przypada zbyt duża powierzchnia użytkowa lokalu w stosunku do ilości członków gospodarstwa domowego, lub też posiadają zadłużenie czynszowe i w celu uniknięcia rozwiązania umowy oraz wszczęcia postępowania o eksmisję, składana będzie propozycja zamiany lokalu na inny o obniżonym standardzie i obniżonym czynszu,
 - d) urealniania opłaty czynszowych za lokale mieszkalne,
 - e) w związku z faktem, iż jednym z głównych problemów w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy Miłakowo są zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne, konieczne jest windykowanie na bieżąco należności czynszowych oraz podejmowania działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
 - f) podejmowania starań o pozyskanie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych,
 - g) zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy poprzez sprzedaż lokali gminnych,
 - h) wspierania najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu, w szczególności poprzez zawieranie umów, o których mowa w art. 6d ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - i) umożliwienie dłużnikom zajmującym lokale mieszkalne i socjalne, zmiany formy spłaty zadłużenia czynszowego, poprzez wykonywanie świadczeń rzeczowych – prac na rzecz Gminy Miłakowo.

§ 16.

1. Wskazuje się potrzebę podjęcia działań w zakresie przekazywania wspólnotom mieszkaniowym terenów przyległych, w celu porządkowania stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez właścicieli lokali z terenów stanowiących własność Gminy Miłakowo, a w szczególności podziału kompetencji i obowiązków dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego i estetycznego oraz sanitarnego.
2. Zakłada się:
 - a) włączenie wspólnot mieszkaniowych w proces należytego utrzymania stanu technicznego i estetycznego terenów przyległych do ich budynków,
 - b) sprzedaż gruntów warunkujących prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości, która nie spełnia wymogów działki budowlanej, w szczególności poprzez realizację zapisów art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018, poz. 121 ze zm.).