



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia czwartek, 6 czerwca 2019 r.

Poz. 1664

UCHWAŁA NR VIII/62/19 RADY GMINY KŁODAWA

z dnia 29 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodawa na lata 2019 – 2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1234 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodawa na lata 2019 – 2023” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodawa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kłodawa
Andrzej Stanisław Korona

*Załącznik nr 1 do uchwały nr VIII/62/19
Rady Gminy Kłodawa
z dnia 29 maja 2019 roku*

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KŁODAWA NA LATA 2019-2023

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2018r. poz. 1234 ze zm.), zwanym dalej ustawą o ochronie praw lokatorów.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych i infrastrukturalnych.

Rozdział 1

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

§1.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje komunalne i socjalne lokale mieszkalne, będące własnością Gminy Kłodawa.
2. W ramach mieszkaniowego zasobu Gmina Kłodawa na dzień 31.03.2019r. dysponuje 23 lokalami, w tym:
 - a) 10 w budynkach stanowiących własność Gminy;
 - b) 9 w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych;
 - c) 4 w budynkach tzw. Małych Wspólnot (do 7 mieszkań).
3. Całkowita powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy wynosi 1066,10 m².
4. Strukturę lokali według stanu na dzień 31.03.2019r. obrazuje tabela nr 1.

Tabela nr 1: wykaz lokali				
Lp.	Adres lokalu	Lokal		Powierzchnia w m²
		komunalny	socjalny	
1.	ul. Strzelecka 10/4, Wojcieszycy	x		35,95
2.	ul. Strzelecka 12/1, Wojcieszycy	x		35,96
3.	ul. Strzelecka 12/3, Wojcieszycy	x		48,69
4.	ul. Strzelecka 14/7, Wojcieszycy	x		48,69
5.	ul. Strzelecka 4b/10, Wojcieszycy	x		63,00
6.	ul. Strzelecka 4a/3, Wojcieszycy	x		56,10
7.	ul. Strzelecka 5/2, Wojcieszycy	x		31,90
8.	ul. Strzelecka 5/1, Wojcieszycy	x		40,63
9.	ul. Osiedlowa 7b/6, Wojcieszycy	x		61,40
10.	ul. Osiedlowa 7b/10, Wojcieszycy	x		61,40
11.	ul. Osiedlowa 1a/2, Wojcieszycy	x		63,00
12.	ul. Kościelna 11/3, Kłodawa	x		44,03
13.	Os. Parkowe 10/7, Różanki	x		46,06
14.	Os. Parkowe 10/7a, Różanki	x		35,99
15.	Os. Parkowe 10/5, Różanki	x		52,67
16.	ul. Widokowa 2a, Kłodawa	x		28,26
17.	ul. Strzelecka 3/4, Wojcieszycy		x	38,74
18.	ul. Strzelecka 3/5, Wojcieszycy		x	26,32

19.	ul. Strzelecka 3/6, Wojcieszycy		x	25,59
20.	ul. Strzelecka 3/7, Wojcieszycy		x	65,05
21.	ul. Strzelecka 3/2, Wojcieszycy		x	64,55
22.	ul. Strzelecka 3/3, Wojcieszycy		x	52,61
23.	ul. Strzelecka 3/1, Wojcieszycy		x	39,51

5. Powiększenie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- nowe budownictwo komunalne, realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
- adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strych itp.) na lokale komunalne i socjalne,
- przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale komunalne lub socjalne.

§2.

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

2. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2: stan techniczny lokali mieszkalnych				
Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział w %
1.	Bardzo dobry	Lokale w budynkach nowych lub po remontach kapitalnych	2	8,70
2.	Dobry	Lokale wymagające drobnych napraw	5	21,74
3.	Średni	Lokale wymagające napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	13	56,52
4.	Zły	Lokale wymagające gruntownych remontów	3	13,04

3. Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3: stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych			
Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1.	Ogrzewanie	23	100%
	a) centralne ogrzewanie	1	4,35%
	b) ogrzewanie etażowe (eletr.)	7	30,43%
	c) ogrzewanie piecowe	10	43,48%
	d) ogrzewanie gazowe	5	21,74%
2.	Instalacja elektryczna	23	100%
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	23	100%
4.	Lokale z łazienką i WC	23	100%

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata.

§3.

1. Większość budynków tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Kłodawa, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych wymaga remontu.

2. Podstawę określenia potrzeb remontowych stanowią będą przeglądy techniczne budynków.
3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców, ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku.
4. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujące priorytety działań remontowych, wynikające z analizy potrzeb:
 - a) dokonywanie przeglądów obiektów w zakresie sprawności technicznej instalacji elektrycznej oraz stanu elementów konstrukcyjnych obiektów,
 - b) przeglądy urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych wraz z ich oczyszczeniem,
 - c) remonty pokrycia dachowego,
 - d) przebudowa kominów,
 - e) orynnowanie dachowe,
 - f) wymiana stolarki drzwiowej i okiennej.
5. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na zadania remontowe wynikające z analiz potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 4.

Tabela nr 4: plan remontów					
Rodzaje kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Roboty remontowe	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Razem	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00

2. Realizacja planu remontów w poszczególnych latach, uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§4.

1. W okresie objętym planem, sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodawa odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Kłodawa.
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - a) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
 - b) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty lokali.
3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali komunalnych przez ich najemców.
4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale socjalne.
5. Zakłada się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Kłodawa może następować sukcesywne zbywanie lokali komunalnych, zgodnie ze złożonymi wnioskami.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§5.

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego

gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Kłodawa wynikające z niniejszego programu.

2. Czynsz obejmuje m.in.: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku (w tym remonty) oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania (w tym opłaty za utrzymanie czystości), energię elektryczną za części wspólne budynku oraz opłaty publicznoprawne.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy w opłacie czynszowej nie są uwzględnione opłaty za ww. elementy.

§6.

1. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodawa ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) czynsz regulowany za lokale komunalne,

b) czynsz za lokale socjalne.

2. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego ustala Wójt Gminy Kłodawa, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

3. Minimalna stawka czynszu za lokale socjalne wynosi 40% wartości stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej czynszu regulowanego. Może on ulec zmianie, ale nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Kłodawa.

§7.

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynnik obniżający jego wartość użytkową.

2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) położenie lokalu:

a) w suterenie 10%

b) na poddaszu lub strychu 10%

c) mieszkanie wspólne 10%

2) lokale bez wody i kanalizacji oraz łazienki WC 10%

3) lokal bez lub z tzw. ślepą kuchnią 10%

3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

a) położenie lokalu na I piętrze budynku wielokondygnacyjnego 5%

b) mieszkanie z centralnym ogrzewaniem 10%

4. Czynniki obniżające i zwiększające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§8.

1. Najemca lokalu komunalnego lub socjalnego może wnioskować o obniżenie stawki czynszu do wysokości całkowitego zwolnienia z tego czynszu na czas określony, jeżeli na własny koszt wykona konieczny remont lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego.

2. Zakres remontu oraz warunki rozliczeń finansowych najemca musi uzgodnić w formie pisemnej z wynajmującym, pod rygorem utraty możliwości zastosowania ulg lub zwolnienia z czynszu.

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.

§9.

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kłodawa powierzone jest Wójtowi Gminy.
2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, remonty i konserwację lokali i budynków, utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości, prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali mieszkalnych.
3. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.

Rozdział 6**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.****§10.**

1. Środki pieniężne na finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:
 - a) z budżetu gminy, z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
 - b) dotacje z budżetu państwa,
 - c) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,
 - d) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział 7

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

§11.

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5: wysokość wydatków					
Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Bieżąca eksploatacja*	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Remonty częściowe	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Modernizacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty zarządu	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Razem	41,00	41,00	41,00	41,00	41,00

* Bieżąca eksploatacja – przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominiarskie), czyszczenie przewodów kominowych, opłata za energię elektryczną części wspólnych budynku itp.

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§12.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - a) racjonalizację i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
 - b) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykację zaległości,

- c) racjonalne gospodarowanie środkami budżetowymi przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- d) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- e) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu.