

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY KLUCZEWSKO
z dnia

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kluczewsko na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2019 r, poz. 506) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmiana Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1234;) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczewsko na lata 2019-2023 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kluczewsko.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

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

Rozdział 1

Postanowienia Ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczewsko zwany dalej „Programem mieszkaniowym” opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczewsko i obejmuje lata 2019-2023.

Rozdział 2

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

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Kluczewsko obejmuje 9 lokali mieszkalnych oraz trzy lokale socjalne.

- 1) Budynek mieszkalny w Kluczewsku ul. Spółdzielcza 12, składający się z 4 mieszkań o powierzchni 76,70 m² każde wyposażone w łazienkę, centralne ogrzewanie, wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, w stanie technicznym dobrym.
- 2) Budynek Gminnego Ośrodka Zdrowia ulica Nowa 8 w Kluczewsku z 3 mieszkaniami o powierzchni użytkowej 68,0 m², 44,36 m², 72,0 m², Każde mieszkanie wyposażone jest w łazienkę, centralne ogrzewanie, wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, w dobrym stanie technicznym.
- 3) Budynek Wiejskiego Ośrodka Zdrowia w Dobromierzu ulica Włoszczowska 32 z 2 mieszkaniami o powierzchni użytkowej 42,0 m², 46,50 m². każde mieszkanie wyposażone jest w łazienkę, centralne ogrzewanie, wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, w dobrym stanie technicznym.
- 4) Budynek socjalny w Stanowiskach Nr 22 z 2 mieszkaniami socjalnymi o powierzchni użytkowej 61,0 m² i 18,20 m². Mieszkania wyposażone są w łazienki, wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków do kanalizacji lokalnej. Budynek wymaga remontu.
- 5) Lokal socjalny w byłej Szkole podstawowej w Stanowiskach o pow. Użytkowej 42 m², Mieszkanie wyposażone jest w łazienki, wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków do kanalizacji lokalnej. Budynek wymaga remontu.

Rozdział 3

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

§ 3. 1. Gmina Kluczewsko będzie wykonywała wszelkie naprawy i remonty lokali mieszkalnych i budynków, w których się one znajdują w zakresie, na jaki pozwalały będą środki finansowe przeznaczone na te cele w budżecie gminy, a wynikające z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania oraz utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

2. W latach 2019-2023 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kluczewsko jest:

- dalsza częściowa prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 5.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy odbywa się na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy Kluczewsko.

2. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie realizacji Programu mieszkaniowego

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania czynszu

§ 6.1. Czynsz za lokale mieszkalne obejmuje koszty administrowania, konserwacji, utrzymania technicznego budynku i utrzymania terenu wokół budynków.

§ 7. 1. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) mieszkanie wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną i łazienkę - 20%,
- b) mieszkanie wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę i centralne ogrzewanie - 30%;

2) czynniki obniżające stawkę bazową:

1) lokal bez c.o. - 10 %,

2) lokal bez łazienki i wc - 10 %,

2. W przypadku zbiegu czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu w stosunku do zajmowanego lokalu, uwzględnia się wszystkie czynniki.

§ 8. Stawka bazowa czynszu za 1 m². powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, ustala Wójt Gminy Kluczewsko.

§ 9. W celu dokładnej analizy wysokości stawek czynszu oraz ich podwyżek zarządca budynku, powinien dokonywać bieżącej szczegółowej analizy kosztów poszczególnych budynków komunalnych.

§ 10. 1. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

2. Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali socjalnych, a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.

3. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek.

Rozdział 6.

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

§ 11. Zarządca mieszkaniowym zasobem Gminy jest zobowiązany w szczególności do:

- 1) prawidłowego używania przedmiotu zgodnie z przeznaczeniem;
- 2) utrzymywania przedmiotu w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu stopnia normalnego użycia, a w szczególności zobowiązuje się do dokonywania niezbędnych napraw, remontów i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu, przy uwzględnieniu normalnego z niego korzystania;
- 3) przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczewsko uchwalonych przez Radę Gminy Kluczewsko;
- 4) zawierania umów najmu, pobierania czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;

§ 12. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, są dochody z czynszów za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb środki własne gminy.

2. Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa samofinansowała się.

Rozdział 8

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, wydatki inwestycyjne

§ 14. Ponoszone wydatki przez Gminę przedstawia tabela nr 1:

Tabela nr 1

**Wysokość wydatków przeznaczonych na mieszkaniowy zasób Gminy w latach
2019-2023**

L.p.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	koszty remontów i modernizacji	Uwagi
1	2	3	4	5
1.	2019	2000,00 zł	-	-
2.	2020	2000,00 zł	-	-
3.	2021	2000,00 zł	5.000	-
4.	2022	2000,00 zł	5.000	-
6.	2023	2000,00 zł	5.000	-

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 15.1. Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych.

2. W miarę niezbędnych potrzeb, w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, będą wykonywane remonty bieżące lokali mieszkalnych.

3. Uznaje się za konieczne podjęcie działań zmierzających do utworzenia tymczasowych pomieszczeń i lokalisocjalnych przez adaptację lokali użytkowych lub przeznaczenie na ten cel lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej i z gorszym wyposażeniem technicznym.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kluczewsko na lata 2019-2023.

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kluczewsko jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy