

**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; zm.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1496) uchwała 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. Traci moc Uchwała Nr V/27/2019 z dnia 30 kwietnia 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kluczewsko na lata 2019-2023

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

Załącznik do uchwały Nr.....

Rady Gminy Kluczewsko
z dnia

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

Wstęp

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kluczewsko zawiera prognozy działań Gminy w latach 2019 – 2023 zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Program obejmuje również kierunki działań Gminy podejmowane w zakresie tworzenia warunków dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej

Rozdział I.

Mieszkaniowy zasób Gminy i jego stan techniczny.

- 1.Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Kluczewsko obrazuje tabela nr 1.
- 2.Lokale, które przeznacza się na lokale socjalne, przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 1.

l.p.	Miejscowość	Rodzaj budynku	Ilość lokali	Powierzchnia Użytkowa w m²	Stan techniczny
1.	Kluczewsko	Budynek wolnostojący	4	306.80m ²	dobry
2.	Kluczewsko	Budynek Gminnego Ośrodka Zdrowia	3	184.36 m ²	dobry
3.	Dobromierz	Budynek Wiejskiego Ośrodka Zdrowia	2	88.50m ²	dobry

Tabela nr 2

Lp.	Miejscowość	Rodzaj budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa
1.	Stanowiska	Budynek po byłym Ośrodku Zdrowia	2	42,03 m ²
2.	Stanowiska	Budynek po byłej Szkole Podstawowej	1	42 m ²

Rozdział II

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Kluczewsko

1. Sprzedaż lokali mieszkaniowych:
 - 1) Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluczewsko odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałami Rady Gminy i właściwymi przepisami.
 - 2) Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie realizacji Programu mieszkaniowego

Rozdział III

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

1. Większość budynków gminnych wymaga modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
2. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym, w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, naprawy i modernizacji instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym, a w szczególności sprawnych instalacji elektrycznych, odgromowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.
3. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 3:

Tabela nr 3.

Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)					
Rodzaj kosztów	2019	2020	2021	2022	2023
Roboty remontowe	2,0	4,0	5,0	5,5	6,0
Razem	2,0	4,0	5,0	6,0	6,0

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższania czynszu

1. Gmina będzie dążyć do osiągnięcia stanu, w którym wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych pokrywać będą koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego. Jednak ze względu na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy przewiduje się częściowe dofinansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych.

2. Stawkę czynszu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia uwzględniając zasady niniejszej uchwały.

3. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu nie będzie podwyższana częściej niż co 6-miesiący.

4. Wypowiedzenie stawki czynszu musi być dokonane z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego

5. Obecnie obowiązuje stawka bazowa czynszu ustalona zarządzeniem Wójta Gminy Kluczewsko nr 1/2010 z dnia 03 lutego 2010 roku w wysokości 1,51 za m² powierzchni.

6. Wykaz czynników obniżających lub podwyższających stawkę czynszu przedstawia **tabela nr 4:**

Tabela nr 4

Stan wyposażenia mieszkań w instalację	Stawka bazowa czynszu zł/1m²	% stawki bazowej	Stawka rzeczywista zł/1m²
Mieszkanie z centralnym ogrzewaniem	1,51	130%	1,96
Mieszkanie bez centralnego ogrzewania	1,51	90%	1,36

7. Biorąc pod uwagę obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej, należy przyjąć, że obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się zatem, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do jego wzrostu w latach obowiązywania programu.

8. Wzrost stawek czynszowych powinien następować sukcesywnie z uwzględnieniem warunków bytowych lokatorów. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów art. 9 określa maksymalny wzrost stawki czynszu w danym roku.

9. Czyszn w lokalach socjalnych winien uwzględniać stan zamożności lokatorów, wielkość rodziny, wiek członków rodziny oraz wyposażenie lokalu i nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym

Rozdział V.

Sposób i zasady zarządzania budynkami tworzącymi mieszkaniowy zasób Gminy.

1. Zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy wykonywane jest przez Wójta Gminy Kluczewsko. Do roku 2023 nie przewiduje się zmiany zarządzania powyższymi lokalami.

2. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym polegać będzie w szczególności na:

- 1) prowadzeniu konserwacji i remontów bieżących,
- 2) utrzymywaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
- 3) naliczanie i podbieranie czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali i innych nieruchomości gminnych z nimi związanych

Rozdział VI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z wpływów czynszów, ze środków budżetu Gminy oraz w miarę możliwości z pozyskanych źródeł finansowania z zewnątrz.

Jako zasadnicze źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przyjmuje się wpływy z czynszów.

Rozdział VII

Wysokość planowanych wydatków w ramach gospodarowania zasobem mieszkaniowym

1. W latach objętym programem nie przewiduje się remontów kapitalnych mieszkaniowego zasobu gminy, więc nie przewiduje się również kosztów. Przewiduje się jedynie wykonywanie drobnych napraw w miarę potrzeb, niezbędnych do funkcjonowania lokali.

2. Wysokość wydatków w tys. zł w kolejnych latach programu na bieżącą eksploatację lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy zawiera tabela nr 5.

Tabela nr 5

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023
-------------	-------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

1.	Koszty bieżącej eksploatacji w tys.zł	5	5	5	5	5
-----------	--	----------	----------	----------	----------	----------

Rozdział VIII.

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

W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów budynków i lokali mieszkalnych, przewidzianych do zamian. Lokale stanowiące odrębną nieruchomość będą sprzedawane dotychczasowym najemcom lub dzierżawcom. Wpłynie to zapewne na poprawę ich stanu technicznego, dzięki staraniom nowych właścicieli.

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 należytych stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy