

UCHWAŁA NR XXVII/246/2016

RADY GMINY KLESZCZÓW

z dnia 29 listopada 2016 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kleszczów w latach
2017 - 2021**

Na podstawie 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 (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610), oraz art. 18, ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kleszczów na lata 2017 – 2021 w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kleszczów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Kleszczów

Michał Michalek

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KLESZCZÓW W LATACH 2017-2021

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kleszczów jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

Rozdział 1.

Mieszkaniowy zasób Gminy Kleszczów

1. Przez mieszkaniowy zasób gminy rozumie się lokale stanowiące własność Gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

2. Mieszkaniowy zasób gminy dzieli się na lokale:

- mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony, zwane dalej lokalami mieszkalnymi, w tym zamienne,
- mieszkalne wynajmowane na czas oznaczony - wynikający ze stosunku pracy lub na żądanie zainteresowanego,
- socjalne.

3. Charakterystyka mieszkaniowego zasobu Gminy Kleszczów wg stanu na koniec października 2016 roku

Tabela nr 1

OBIEKT	Powierzchnia użytkowa	Stan
Szkoła Łękińsko	52,00	zajęte
	52,00	Zajęte
Szkoła Kleszczów	76,30	Zajęte
	76,30	Zajęte
Szkoła Żłobnica	35,99	Zajęte
Szkoła Dębina	38,76	Pustostan
Szkoła Antoniówka	66,94	Zajęte
	97,45	Zajęte
Dom Kultury Antonówka	53,95	Zajęte
Przedszkole Łękińsko ul. Szkolna 18	62,80	Zajęte
	71,00	Zajęte
	45,40	Zajęte
Mieszkania przy Zakładzie Komunalnym ul. Główna 39	51,00	Zajęte
	51,00	Zajęte
	51,00	Zajęte
	51,00	Zajęte
Agronomówka ul. Główna 45	27,41	Zajęte
	70,70	Zajęte
	53,00	Zajęte
	53,00	Zajęte
Budynek Komunalny II ul. Główna 112	50,06	Zajęte
	50,06	zajęte
	62,54	Zajęte
	62,54	Zajęte
	58,00	Zajęte
	39,54	Zajęte
Budynek Komunalny ul. Szkolna 2	97,60	Zajęte
	90,97	Zajęte

	101,50	Zajęte
	92,60	Zajęte
	78,22	Zajęte
	71,48	Zajęte
	77,98	Zajęte
	94,00	Zajęte
	78,76	Zajęte
	96,27	Zajęte
Ośrodek Zdrowia ul. Osiedlowa 2	67,08	Zajęte
	63,45	Zajęte
	69,27	Zajęte
	85,58	Zajęte
Blok - Łuszczanowice 48	76,10	Zajęte
	96,60	Zajęte
	76,10	Zajęte
	97,90	Zajęte
Blok - Łuszczanowice 47	80,00	Zajęte
	83,00	Zajęte
	80,90	Zajęte
	81,30	Zajęte
Blok - Łuszczanowice 46	76,10	Zajęte
	96,60	Zajęte
	76,10	Zajęte
	97,90	Zajęte
Blok - Łuszczanowice 45	49,47	Zajęte
	46,20	Zajęte
	38,46	Zajęte
	49,33	Zajęte
	45,75	Zajęte
	49,03	Zajęte
	48,87	Zajęte
	45,52	Zajęte
	48,77	Zajęte
	54,77	Zajęte
	56,00	Zajęte
	52,64	Zajęte
	64,50	Zajęte
	52,42	Zajęte
	64,19	Zajęte
Blok - Łuszczanowice 44	49,47	Zajęte
	46,20	Zajęte
	38,46	Zajęte
	49,33	Zajęte
	45,75	Zajęte
	49,03	Zajęte
	48,87	Zajęte
	45,52	Zajęte
	48,77	Zajęte
	54,77	Zajęte
	56,00	Zajęte
	52,64	Zajęte
	64,50	Zajęte
	52,42	Zajęte
	64,19	Zajęte
Blok - Łuszczanowice 43	60,50	Zajęte
	52,90	Zajęte
	71,80	Zajęte
	73,60	Zajęte
	60,20	Zajęte
	52,50	Zajęte
	71,50	Zajęte
	73,30	Zajęte
	60,20	Zajęte
	52,50	Zajęte
	71,50	Zajęte
	73,30	Zajęte

	46,60	Zajęte
	90,20	Zajęte
Blok - Łuszczanowice 42	60,50	Zajęte
	52,90	Zajęte
	71,80	Zajęte
	73,60	Zajęte
	60,20	zajęte
	52,50	Zajęte
	71,50	Zajęte
	73,30	Zajęte
	60,20	Zajęte
	52,50	Zajęte
	71,50	Zajęte
	73,30	Zajęte
	46,60	Zajęte
	90,20	Zajęte
Blok - Łuszczanowice 41	60,50	Zajęte
	52,90	Zajęte
	71,80	Zajęte
	73,60	Zajęte
	60,20	Zajęte
	52,50	zajęte
	71,50	Zajęte
	73,30	Zajęte
	60,20	Zajęte
	52,50	Zajęte
	71,50	Zajęte
	73,30	Zajęte
	46,60	Zajęte
	90,20	zajęte
Blok - Łuszczanowice 41A	60,50	Zajęte
	52,90	Zajęte
	71,80	Zajęte
	73,60	Zajęte
	60,20	Zajęte
	52,50	Zajęte
	71,50	Zajęte
	73,30	Zajęte
	60,20	Zajęte
	52,50	Zajęte
	71,50	Zajęte
	73,30	Zajęte
	46,60	Zajęte
	90,20	Zajęte
Blok - Łuszczanowice 41B	60,50	Zajęte
	52,90	Zajęte
	71,80	Zajęte
	73,60	Zajęte
	60,20	Zajęte
	52,50	Zajęte
	71,50	Zajęte
	73,30	Zajęte
	60,20	Zajęte
	52,50	Zajęte
	71,50	Zajęte
	73,30	Zajęte
	46,60	Zajęte
	90,20	Zajęte
Budynki Socjalne Kleszczów ul. Tulipanowa 12	33,90	Zajęte
	43,80	Zajęte
	33,90	Zajęte
	43,80	Zajęte
Budynki Socjalne Kleszczów ul. Tulipanowa	33,90	Zajęte
	43,80	Zajęte
	43,80	Zajęte

14	33,90	Zajęte
Budynki Socjalne	38,49	Zajęte
Kleszczów	38,49	Zajęte
ul. Tulipanowa	43,46	Zajęte
14a	43,46	Zajęte
	10.202,64	164 lokale

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości zasobów mieszkaniowych i ich sprzedaży

Gmina Kleszczów w prognozowanym okresie 2017 – 2021 przewiduje budowę dwóch bloków komunalnych, co spowoduje wzrost zasobu mieszkaniowego o 28 mieszkań komunalnych. Komunalne zasoby mieszkaniowe stanowiące własność gminy Kleszczów pełnią funkcję mieszkań o charakterze powszechnym, mieszkań dla pracowników firm działających na terenie gminy oraz pełnią funkcje socjalne. Z uwagi na powyższe w latach 2017-2021 Gmina Kleszczów nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 3.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Kleszczów

Lokale mieszkaniowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kleszczów znajdują się w dobrym stanie technicznym. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w należytych stanie technicznym. Remonty, o których mowa wyżej nie wymagają przydzielania najemcom lokalu zamiennego. Charakterystykę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela. Tabela 2

OBIEKT	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny
Szkoła Łękińsko	52,00	Dobry
	52,00	
Szkoła Kleszczów	76,30	Dobry
	76,30	
Szkoła Żłobnica	35,99	Średni
Szkoła Dębina	38,76	Dobry
Szkoła Antoniówka	66,94	Dobry
	97,45	
Dom Kultury Antonówka	53,95	Dobry
Przedszkole Łękińsko ul. Szkolna 18	62,80	Dobry
	71,00	
	45,40	
Mieszkania przy Zakładzie Komunalnym ul. Główna 39	51,00	Dobry
	51,00	
	51,00	
	51,00	
Agronomówka ul. Główna 45	27,41	Dobry
	70,70	
	53,00	
	53,00	
Budynek Komunalny II ul. Główna 112	50,06	Dobry
	50,06	
	62,54	
	62,54	
	58,00	
	39,54	
Budynek Komunalny ul. Szkolna 2	97,60	Dobry
	90,97	
	101,50	
	92,60	
	78,22	
	71,48	
	77,98	
	94,00	
	78,76	
	96,27	
Ośrodek Zdrowia ul. Osiedlowa 2	67,08	Dobry
	63,45	
	69,27	
	85,58	
Blok - Łuszczanowice 48	76,10	Dobry

	96,60	
	76,10	
	97,90	
Blok - Łuszczanowice 47	80,00	Dobry
	83,00	
	80,90	
	81,30	
Blok - Łuszczanowice 46	76,10	Dobry
	96,60	
	76,10	
	97,90	
Blok - Łuszczanowice 45	49,47	Bardzo dobry
	46,20	
	38,46	
	49,33	
	45,75	
	49,03	
	48,87	
	45,52	
	48,77	
	54,77	
	56,00	
	52,64	
	64,50	
	52,42	
	64,19	
Blok - Łuszczanowice 44	49,47	Bardzo dobry
	46,20	
	38,46	
	49,33	
	45,75	
	49,03	
	48,87	
	45,52	
	48,77	
	54,77	
	56,00	
	52,64	
	64,50	
	52,42	
	64,19	
Blok - Łuszczanowice 43	60,50	Bardzo dobry
	52,90	
	71,80	
	73,60	
	60,20	
	52,50	
	71,50	
	73,30	
	60,20	
	52,50	
	71,50	
	73,30	
	46,60	
	90,20	
Blok - Łuszczanowice 42	60,50	Bardzo dobry
	52,90	
	71,80	
	73,60	
	60,20	
	52,50	
	71,50	
	73,30	
	60,20	
	52,50	

	71,50	
	73,30	
	46,60	
	90,20	
Blok - Łuszczanowice 41	60,50	Bardzo dobry
	52,90	
	71,80	
	73,60	
	60,20	
	52,50	
	71,50	
	73,30	
	60,20	
	52,50	
	71,50	
	73,30	
	46,60	Bardzo dobry
	90,20	
Blok - Łuszczanowice 41A	60,50	
	52,90	
	71,80	
	73,60	
	60,20	
	52,50	
	71,50	
	73,30	
	60,20	
	52,50	
	71,50	
	73,30	
	46,60	
	90,20	
Blok - Łuszczanowice 41B	60,50	Bardzo dobry
	52,90	
	71,80	
	73,60	
	60,20	
	52,50	
	71,50	
	73,30	
	60,20	
	52,50	
	71,50	
	73,30	
	46,60	
	90,20	
Budynki Socjalne ul. Tulipanowa 12	33,90	Dobry
	43,80	
	33,90	
	43,80	
Budynki Socjalne ul. Tulipanowa 14	33,90	Dobry
	43,80	
	43,80	
	33,90	
Budynki Socjalne ul. Tulipanowa 14a	38,49	Bardzo dobry
	38,49	
	43,46	
	43,46	
	10.202,64	

Tabela nr 2b Plan remontów i modernizacji w latach 2017-2021

Rok	Planowany zakres prac
2017	1.docieplenie ścian zewnętrznych, 2.konserwacja rynien i obróbek blacharskich, 3.wymiana instalacji c.o., wod-kan, elektrycznej,

	4.wymiana pieców gazowych,
2018	1.docieplenie pokryć dachowych, 2.konserwacja rynien i obróbek blacharskich, 3.wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, 4.wymiana pieców gazowych,
2019	1.wymiana drzwi wejściowych do budynku, 2.docieplenie pokryć dachowych, 3.konserwacja rynien i obróbek blacharskich, 4.wymiana pieców gazowych,
2020	1.konserwacja dachów, 2.konserwacja rynien i obróbek blacharskich, 3.docieplenie ścian zewnętrznych, 4.wymiana pieców gazowych,
2021	1.docieplenie pokryć dachowych, 2.konserwacja rynien i obróbek blacharskich, 3.docieplenie ścian zewnętrznych, 4.wymiana pieców gazowych,

Rozdział 4. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów oraz środki przeznaczone na cele mieszkaniowe w budżecie Gminy Kleszczów.

2. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach z podziałem na koszty administrowania lokalami i koszty remontów przedstawia tabela nr 3. Tabela 3 Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty administrowania lokalami i koszty modernizacji i remontów budynków i lokali

Rok	Przewidywane koszty administrowania	Przewidywane koszty remontów	Przewidywane koszty eksploatacji
2017	510.000,00	300.000,00	15.000,00
2018	530.000,00	200.000,00	15.000,00
2019	540.000,00	200.000,00	16.000,00
2020	550.000,00	200.000,00	16.000,00
2021	560.000,00	200.000,00	16.500,00

Koszty eksploatacji obejmują:

- koszty ubezpieczenia budynków,
- koszty utrzymania pustostanów.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej

1. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Czynsz obejmuje koszty administrowania , koszty konserwacji , utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich powierzchni wspólnego użytkowania , w tym opłaty za energię elektryczną i ciepłą oraz antenę zbiorczą.

3. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia opłat za dostarczane media tj. za dostawę do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, ciepłej wody, gazu, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

4. Podstawą ustalenia wysokości czynszu w lokalach mieszkalnych stanowi iloczyn stawki bazowej czynszu, wskaźników podwyższających i obniżających stawkę bazową oraz powierzchni użytkowej lokalu.

5. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

6. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz stawki

czynszu za lokal socjalny ustala Wójt Gminy.

7. Podwyższanie stawek czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 12 m-cy.

8. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 - go każdego miesiąca w kasie Właściciela lub na konto Właściciela.

9. Teren Gminy Kleszczów dzieli się na 2 strefy :I centralną i II peryferyjną. Strefę I centralną stanowi obszar miejscowości Kleszczów, Łękińsko i Łuszczanowice, strefę II peryferyjną stanowi obszar sołectw: Antoniówka, Dębina, Żłobnica.

10. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) W_c - 30 %,
- b) Łazienka - 30%,
- c) centralne ogrzewanie - 30%,
- d) gaz przewodowy- 30%,
- e) dostawa ciepłej wody - 30%,
- f) mieszkanie w budynku wybudowanym po 2000r. - 10%-60%,
- g) mieszkanie w budynku po remoncie od 10%-40%,
- h) antena zbiorcza - 10%,
- i) wynajem mieszkań dla przedsiębiorstw - 100%.

11. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) położenie budynku w II strefie (peryferyjnej) - 5%,
- b) lokal położony poniżej parteru lub na poddaszu - 5%,
- c) lokal bez wody - 5%,
- d) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na stan techniczny -5%,
- e) lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 5%,
- f) mieszkanie wspólne, zajmowane przez dwóch lub więcej najemców - 5%,
- g) lokal w budynku wybudowanym przed 1980r. - 5%.

12. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Czynniki, o których mowa wyżej nie dotyczą lokali socjalnych.

13. Ustalanie czynszu lub innych opłat za używanie lokali należy do Wójta Gminy Kleszczów.

Rozdział 6.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Kleszczów zarządza Wójt.

2. Mieszkaniowy zasób gminy służy zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Kleszczów, pracowników zakładów posiadających swoją siedzibę na terenie Gminy na zasadach określonych w Uchwale Nr XLIII/438/05 Rady Gminy Kleszczów z dnia 29 września 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zmienionej uchwałą Nr L/510/06 z dnia 23 marca 2006 r. i uchwałą Nr XVII/189/08 z dnia 27 lutego 2008 r. oraz uchwałą nr XLIII/403/2013 z dnia 20 grudnia 2013 r.