

**UCHWAŁA NR XXXIX/524/2021
RADY GMINY KLESZCZÓW**

z dnia 25 listopada 2021 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kleszczów na lata
2022-2026**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kleszczów na lata 2022-2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Kleszczów

Katarzyna Biegała

Załącznik do uchwały Nr XXXIX/524/2021

Rady Gminy Kleszczów

z dnia 25 listopada 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KLESZCZÓW NA LATA 2022-2026

Rozdział 1

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kleszczów obejmuje 199 lokali mieszkalnych, 12 z nich przeznaczonych jest do najmu socjalnego.

2. Stan techniczny zdecydowanej większości określa się jak bardzo dobry. Zdecydowana większość lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Kleszczów była oddana do użytkowania po 2000 r., a pozostałe starsze lokale zostały wyremontowane. Wszystkie lokale wyposażone są w wodę i kanalizację sanitarną, centralne ogrzewanie lub indywidualny kocioł gazowy. Jedynie 13 lokali ogrzewanych jest piecem węglowym.

3. Charakterystykę lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy Kleszczów i ich stan techniczny przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1 Charakterystyka lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy Kleszczów i ich stan techniczny

OBIEKT	METRAŻ podany w m ²	STAN TECHNICZNY
Łękińsko ul. Szkolna 20	52,00	bardzo dobry
	52,00	
Kleszczów ul. Szkolna 4	76,30	bardzo dobry
	76,30	
Żłobnica 26	35,99	średni
Kleszczów, ul. Główna 45	27,41	dobry
	70,70	
	53,00	
	53,00	
Kleszczów, ul. Główna 39	51,00	dobry
	51,00	
	51,00	
	51,00	
Antoniówka 47	66,94	dobry
	97,45	
Budynek Komunalny Kleszczów, ul. Szkolna 2	90,97	bardzo dobry
	94,00	
	92,60	
	77,98	
	96,27	
	78,76	
	78,22	
	97,60	
	71,48	
101,50		
Antoniówka 48	53,95	dobry
Łękińsko, ul. Szkolna 18	62,80	dobry
	71,00	
	45,40	
Kleszczów, ul. Osiedlowa 2	69,27	dobry

	67,08	
	63,45	
Blok Łuszczanowice, ul. Sportowa 3	96,60	bardzo dobry
	76,10	
	97,90	
	76,10	
Budynki z lokalami przeznaczonymi do najmu socjalnego ul. Tulipanowa 12 i 14	43,80	dobry
	33,90	
	43,80	
	33,90	
	33,90	
	43,80	
	43,80	
Budynek komunalny Kleszczów, ul. Główna 112	33,90	dobry
	62,54	
	50,06	
	62,54	
	58,00	
	50,06	
	49,69	
Blok Łuszczanowice, ul. Sportowa 5	39,54	bardzo dobry
	80,00	
	83,00	
	80,90	
Blok Łuszczanowice, ul. Sportowa 7	81,30	bardzo dobry
	76,10	
	96,60	
	76,10	
Blok Łuszczanowice, ul. Sportowa 11	97,90	bardzo dobry
	38,46	
	45,75	
	49,03	
	45,52	
	48,87	
	54,77	
	56,00	
	52,64	
	64,19	
	46,20	
	49,47	
	48,77	
	49,33	
64,50		
Blok Łuszczanowice, ul. Sportowa 9	52,42	bardzo dobry
	46,20	
	38,46	
	49,33	
	45,75	
	48,87	
	45,52	
	48,77	
	54,77	
56,00		
52,64		

	52,42	
	64,19	
	64,50	
	49,03	
	49,47	
Blok Łuszczanowice, ul. Sportowa 13	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, ul. Sportowa 15	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, ul. Sportowa 17	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, ul. Sportowa 21	60,50	bardzo dobry
	52,90	
	71,80	
	73,60	
	60,20	
	52,50	
71,50		

Kleszczów, ul. Tulipanowa 8	39,20	bardzo dobry
	45,90	
	45,90	
Budynek Kleszczów, ul. Tulipanowa 10	39,20	
	39,20	
	45,90	
	45,90	

4. Gmina Kleszczów w prognozowanym okresie 2022-2026 przewiduje budowę trzech budynków komunalnych, co spowoduje wzrost liczby lokali mieszkalnych o 57.

Rozdział 2

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

§ 2. 1. Remonty i modernizacje będą realizowane w miarę potrzeb i możliwości finansowych Gminy tak, aby stan techniczny lokali nie uległ pogorszeniu.

2. W pierwszej kolejności będą realizowane remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi i usuwane stany awaryjne, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania remontowe i modernizacyjne.

3. Zakres planowanych remontów i modernizacji na lata 2022-2026 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 Zakres planowanych remontów i modernizacji na lata 2022-2026

ROK	PLANOWANE DZIAŁANIA
2022	1) Wymiana kotłów gazowych; 2) Remont dachu; 3) Remont elewacji zewnętrznej; 4) Remont instalacji centralnego ogrzewania.
2023	1) Wymiana kotłów gazowych; 2) Konserwacja rynien i obróbek blacharskich; 3) Usuwanie nieszczelności dachu.
2024	1) Wymiana drzwi do lokalu; 2) Wymiana kotłów gazowych; 3) Remont lokali mieszkaniowych.
2025	1) Wymiana kotłów gazowych; 2) Konserwacja rynien i obróbek blacharskich; 3) Usuwanie nieszczelności dachów.
2026	1) Wymiana kotłów gazowych; 2) Usuwanie nieszczelności dachów.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. Gmina Kleszczów nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2022-2026.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony przez Wójta Gminy Kleszczów według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową.

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

3. Wójt Gminy Kleszczów może podwyższać stawkę bazową czynszu nie częściej niż co 12 miesięcy.

4. 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, Czyżów, Bogumiłów, Dębina, Kamień, Rogowiec, Wolica, Żłobnica.

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- 1) wyposażenie w WC – stawka bazowa ulega podwyższeniu o 30%;
- 2) wyposażenie w łazienkę - stawka bazowa ulega podwyższeniu o 30%;
- 3) wyposażenie w centralne ogrzewanie – stawka bazowa ulega podwyższeniu o 30%;
- 4) gaz przewodowy- stawka bazowa ulega podwyższeniu o 30%;
- 5) dostawa ciepłej wody – stawka bazowa ulega podwyższeniu o 30%;
- 6) lokal mieszkalny znajdujący się w budynku wybudowanym po 2000 r. – stawka bazowa ulega podwyższeniu o 30%;
- 7) zapewniony dostęp do internetu lub anteny zbiorczej – stawka bazowa ulega podwyższeniu o 10%;
- 8) wynajem mieszkań dla przedsiębiorców prowadzących działalność na terenie Gminy Kleszczów –stawka bazowa ulega podwyższeniu o 100%.

6. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) położenie budynku w II strefie (peryferyjnej) –stawka bazowa ulega obniżeniu o 5%;
- 2) lokal położony poniżej parteru lub na poddaszu – stawka bazowa ulega obniżeniu o 5%;
- 3) lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego – stawka bazowa ulega obniżeniu o 5%;
- 4) mieszkanie wspólne, zajmowane przez dwóch lub więcej najemców – stawka bazowa ulega obniżeniu o 5%;
- 5) lokal w budynku wybudowanym przed 1980 r. – stawka bazowa ulega obniżeniu o 5%.

7. O obniżkę czynszu mogą się ubiegać osoby, których średni miesięczny dochód nie przekracza 90% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 40% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych. Przez dochód rozumie się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

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.

§ 5. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Kleszczów.

2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali odpowiednich warunków mieszkaniowych;
- 2) przeprowadzanie remontów i modernizacji budynków;
- 3) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości i znajdujących się na nich urządzeń i zieleni;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu.

3. Nie przewiduje się dokonywania zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów w budynkach mieszkalnych będą w latach 2022-2026 środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z wpływów osiągniętych z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 2) z budżetu gminy w ramach środków niezbędnych do przeprowadzenia remontów i inwestycji;
- 3) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział 7
Wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 7. Przewiduje się koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Kleszczów w latach 2022-2026, które przedstawione są w tabeli nr 3.

Tabela nr 3 Koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Kleszczów w latach 2022-2026

ROK	KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI (w zł)	KOSZTY REMONTÓW I MODERNIZACJI (w zł)	KOSZTY INWESTYCYJNE (w zł)
2022	852 180,00	800 000,00	300 000,00
2023	877 700,00	200 000,00	2 500 000,00
2024	904 875,00	200 000,00	500 000,00
2025	931 260,00	200 000,00	500 000,00
2026	959 158,00	200 000,00	500 000,00

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kleszczów powinno się podejmować następujące działania:

- 1) inicjowanie zamiany lokali tak, aby najemcy zajmowali lokale odpowiednie do swoich potrzeb i możliwości finansowych;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania czynszu za najem lokalu;
- 3) skuteczne egzekwowanie należności wymienionych w pkt 2;
- 4) wypowiedzanie umów lokatorom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza mieszkaniowym zasobem Gminy Kleszczów;
- 5) zabezpieczenie corocznie w budżecie Gminy Kleszczów środków finansowych na remont lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Kleszczów.