

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/146/2011
 Rady Gminy Kleszczów
 z dnia 30 listopada 2011 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
 W LATACH 2012-2016**

**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 działem 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.

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu Gminy Kleszczów wg stanu na 15 listopada 2011r.

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
	27,41	Zajęte
Agronomówka ul. Główna 45	70,70	Zajęte
	53,00	Zajęte
	53,00	Zajęte
	51,00	Zajęte
Mieszkania przy Zakładzie Komunalnym ul. Główna 39	51,00	Zajęte
	51,00	Zajęte
	51,00	Zajęte
	51,00	Zajęte
Szkoła Antoniówka	66,94	Zajęte
	97,45	Zajęte
Szkoła Dębina	38,76	Pustostan
	90,97	Zajęte
Budynek Komunalny ul. Szkolna 2	94,00	Zajęte
	92,60	Zajęte
	77,98	Zajęte
	96,27	Zajęte
	78,76	Zajęte
	78,22	Zajęte
	97,60	Zajęte
	71,48	Zajęte
	101,50	Zajęte

Dom Kultury Antonówka	53,95	Zajęte
	51,72	Zajęte
Przedszkole Lękińsko ul. Szkolna 18	64,40	Zajęte
	62,80	Zajęte
	97,10	Zajęte
	71,00	Zajęte
	45,40	Zajęte
	69,27	Zajęte
Ośrodek Zdrowia ul. Osiedłowa 2	67,08	Zajęte
	85,58	Zajęte
	63,45	Zajęte
	64,00	Zajęte
	96,60	Zajęte
	76,10	Zajęte
Blok – Luszczanowice 48	97,90	Zajęte
	76,10	Zajęte
	43,80	Zajęte
	33,90	Zajęte
Budynki Socjalne ul. Tulipanowa	43,80	Zajęte
	33,90	Zajęte
	43,80	Zajęte
	33,90	Zajęte
	33,90	Zajęte
	43,80	Zajęte
	43,80	Zajęte
	33,90	Zajęte
Budynki Socjalne Ul. Tulipanowa 14a	38,49	Zajęte
	38,49	Zajęte
	43,46	Zajęte
	43,46	Zajęte
Budynek Komunalny II Ul. Główna 112	62,54	Zajęte
	50,06	Zajęte
	62,54	Zajęte
	58,00	Zajęte
	50,06	Zajęte
	39,54	Zajęte
Blok – Luszczanowice 47	80,00	Zajęte
	83,00	Zajęte
	80,90	Zajęte
	81,30	Zajęte
Blok – Luszczanowice 46	76,10	Zajęte
	96,60	Zajęte
	76,10	Zajęte
	97,90	Zajęte
Przedszkole Luszczanowice 104b	76,40	Pustostan
Blok Luszczanowice 44	38,46	Zajęte
	45,75	Zajęte
	49,03	Zajęte
	45,52	Zajęte
	48,77	Pustostan
	54,77	Zajęte
	56,00	Zajęte

	52,64	Zajęte
	64,19	Zajęte
	46,20	Zajęte
	49,47	Zajęte
	48,87	zajęte
	49,33	Zajęte
	64,50	Zajęte
	52,42	Zajęte
Blok Luszczanowice 45	46,20	Zajęte
	38,46	Zajęte
	49,33	Zajęte
	45,75	Zajęte
	48,87	Zajęte
	45,52	Zajęte
	48,77	Zajęte
	54,77	Zajęte
	56,00	Zajęte
	52,64	Zajęte
	52,42	Zajęte
	64,19	Zajęte
	64,50	Zajęte
	49,03	Zajęte
Blok Luszczanowice 43	49,47	Zajęte
	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
Blok Luszczanowice 42	90,20	Zajęte
	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	Pustostan	

Blok Luszczanowice 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
	8.735,06	141 lokali

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości zasobów mieszkaniowych i ich sprzedaży

Gmina Kleszczów w prognozowanym okresie 2012 – 2016 przewiduje budowę 4 kolejnych bloków 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 2012-2016 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 należyтым stanie technicznym. Remonty, o których mowa wyżej nie wymagają przydzielania najemcom lokalu zamiennego. Charakterystykę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela

OBIEKT	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny
Szkoła Łękińsko	52,00	Dobry
	52,00	
Szkoła Kleszczów	76,30	dobry
	76,30	
Szkoła Żłobnica	35,99	średni
Agronomówka ul. Główna 45	27,41	dobry
	70,70	
	53,00	
	53,00	
Mieszkania przy Zakładzie Komunalnym ul. Główna 39	51,00	dobry
	51,00	
	51,00	
	51,00	
Szkoła Antoniówka	66,94	dobry
	97,45	
Szkoła Dębina	38,76	średni
Budynek Komunalny	90,97	dobry
	94,00	
	92,60	

ul. Szkolna 2	77,98	
	96,27	
	78,76	
	78,22	
	97,60	
	71,48	
	101,50	
Dom Kultury Antonówka	53,95	dobry
	51,72	
Przedszkole Lękińsko ul. Szkolna 18	64,40	dobry
	62,80	
	97,10	
	71,00	
	45,40	
Ośrodek Zdrowia ul. Osiedłowa 2	69,27	dobry
	67,08	
	85,58	
	63,45	
	64,00	
Blok – Łuszczanowice 48	96,60	Bardzo dobry
	76,10	
	97,90	
	76,10	
Budynki Socjalne ul. Tulipanowa	43,80	Dobry
	33,90	
	43,80	
	33,90	
	33,90	
	43,80	
	43,80	
	33,90	
Budynki Socjalne Ul. Tulipanowa 14a	38,49	Bardo dobry
	38,49	
	43,46	
	43,46	
Budynek Komunalny II Ul. Główna 112	62,54	dobry
	50,06	
	62,54	
	58,00	
	50,06	
	39,54	
Blok – Łuszczanowice 47	80,00	Bardzo dobry
	83,00	
	80,90	
	81,30	
Blok – Łuszczanowice 46	76,10	Bardzo dobry
	96,60	
	76,10	
	97,90	
Przedszkole Łuszczanowice 104b	76,40	Bardzo dobry

Blok Luszczanowice 44	38,46	Bardzo dobry
	45,75	
	49,03	
	45,52	
	48,77	
	54,77	
	56,00	
	52,64	
	64,19	
	46,20	
	49,47	
	48,87	
	49,33	
	64,50	
	52,42	
Blok Luszczanowice 45	46,20	Bardzo dobry
	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 Luszczanowice 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 Luszczanowice 42	
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 Luszczanowice 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	
	90,20	
27,80		

Plan remontów i modernizacji w latach 2012-2016 przedstawia poniższa tabela

Rok	Planowany zakres prac
2012	1. konserwacja i docieplanie dachów 2. konserwacja rynien i obróbek blacharskich 3. wymiana instalacji co .
2013	1. konserwacja dachów
2014	1. wymiana drzwi wejściowych do budynku 2. konserwacja pokrycia dachowego
2015	1. konserwacja dachów
2016	1. konserwacja dachów

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 poniższa tabela.

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
2012	400.800,00	260.000,00	10.000,00
2013	430.000,00	200.000,00	10.000,00
2014	430.000,00	200.000,00	10.000,00
2015	440.000,00	200.000,00	10.000,00

2016	440.000,00	200.000,00	10.000,00
------	------------	------------	-----------

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. Stawką 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 na wskazane na fakturze Vat konto bankowe lub w kasie 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, Czyżów, Bogumilów, Dębina, Kamień, Rogowiec, Wolica, Żłobnica.

10. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) wc - 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 2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zmienionej uchwałą Nr L/510/06 z dnia 23 marca 2006r. i uchwałą Nr XVII/189/08 z dnia 27 lutego 2008r.