Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr 175/XXII/2012

Rady Gminy Kłomnice

z dnia 15.03.2013

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA   
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KŁOMNICE

NA LATA 2013-2017

**Postanowienia ogólne**

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013-2017.

Posiadanie przez Gminę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, może pozwolić na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania mieszkalnictwa poprzez remonty istniejących obiektów. Jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy Gmina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi i nie ma w najbliższej przyszłości możliwości poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców.

W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

**ROZDZIAŁ I**

**Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy**

1.Mieszkaniowy zasób Gminy Kłomnice objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach które stanowią własność Gminy Kłomnice. Są to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje.

Stan zasobu na dzień 01.01.2013r przedstawia się następująco:

MIESZKANIA KOMUNALNE

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Miejscowość | Ilość budynków | Liczba mieszkań | Pow.  użytkowa  m2 |
| Witkowice  ul. Częstochowska 20 | 1 | 5 | 205,00 |
| Śliwaków 24 | 1 | 1 | 58,00 |
| Rzerzęczyce  ul. Sportowa 4 | 1 | 1 | 40,65 |
| Kłomnice  ul. Częstochowska 16 | 1 | 4 | 247,92 |
| Kłomnice  ul. Częstochowska 1 | 1 | 3 | 137,31 |
| Ogółem | 5 | 14 | 688,88 |

MIESZAKANIA SOCJALNE

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Rzeki Małe  ul. Polna 3 | 1 | 1 | 52,84 |
| Rzerzęczyce  ul. Skrzydlowska 71a | 1 | 1 | 26,48 |
| Garnek  ul. Główna 5d | 1 | 4 | 129,80 |
| Garnek  ul. Południowa 37 | 1 | 1 | 46,00 |
| Kłomnice  ul. Częstochowska 1 | 1 | 1 | 32,20 |
| Ogółem | 5 | 8 | 287,32 |

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ROK | Pow. mieszkaniowa zasobu Gminy m2 | Łączna ilość lokali mieszkalnych | w tym:  lokale socjalne |
| 2013 | 976,20 | 14 | 8 |
| 2014 | 976,20 | 14 | 8 |
| 2015 | 976,20 | 14 | 8 |
| 2016 | 771,20 | 9 | 8 |
| 2017 | 713,20 | 8 | 8 |

3.W latach 2013-2017 nie przewiduje się powiększenia zasobu gminy poprzez budowę nowych obiektów – mieszkań.

**ROZDZIAŁ II**

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.**

1.Analiza potrzeb mieszkaniowych

Podstawowym celem gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom gminy odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnie z obowiązującymi standardami poprzez:

1. tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
2. podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu,
3. zapewnienie lokali socjalnych, przy wykorzystaniu istniejącego zasobu

2. Zgodnie z analizą potrzeb remontów na lata 2013-2017 planuje się remonty bieżące w zakresie:

2013- remont dachu na budynku w Kłomnicach przy ul. Częstochowskiej 1 oraz remont instalacji elektrycznej

2014- wymiana stropu na budynku w Kłomnicach przy ul. Częstochowska 16

2015- remont dachu na budynku socjalnym w Garnku przy ul. Południowej 37

2016- drobne remonty na budynkach komunalnych

2017- drobne remonty na budynkach komunalnych

**ROZDZIAŁ III**

**Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2013-2017**

Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie gminy będą sprzedawane w miarę napływania wniosków od najemców.

Lokale mogą być sprzedawane w trybie bezprzetargowym najemcą posiadającym umowy zawarte na czas nieokreślony i określony.

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych od ceny lokali ustalonej zgodnie z art.67 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami udziela się bonifikaty w wysokości określonej w odrębnej uchwale Rady Gminy.

Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013-2017 w miejscowości Witkowice i Śliwaków :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| lata | liczba lokali przewidzianych do sprzedaży | powierzchnia  w m2 |
| 2013 | 0 | - |
| 2014 | 0 | - |
| 2015 | 0 | - |
| 2016 | 5 | 205 |
| 2017 | 1 | 58 |

**ROZDZIAŁ IV**

**Zasady polityki czynszowej**

1.W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kłomnice stawkę bazową czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokali, ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Ustalony przez Wójta Gminy czynsz będzie podlegał obniżeniu o 10%, uzależnione to będzie od stanu technicznego i wyposażenia budynku.

3.Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m2 powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

4.Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia.

5.Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki najniższego czynszu jaki obowiązuje za wynajem lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

7.Czynsz najmu lokalu można obniżyć najemcom o niskich dochodach. O obniżce czynszu decyduje Wójt Gminy po rozpatrzeniu pisemnego wniosku, złożonego przez osobę zainteresowaną.

8.Dopuszcza się możliwość udzielenia najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie :

a) rozłożenia należności na raty

b) umarzania zaległości

c) odraczania terminu płatności

9.Obniżki czynszu nie mogą być stosowane wobec osób posiadających decyzje o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz osób zajmujących lokale socjalne wydzielone z gminnego zasobu mieszkaniowego.

**ROZDZIAŁ V**

**Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

1.Wójt Gminy administruje lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,

- sprawowanie nadzoru technicznego budynków i lokali,

- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie

czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,

- remonty, konserwację i modernizację budynków,

- prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali

3.W latach 2013-2017 nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

**ROZDZIAŁ VI**

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2017 będą środki przewidziane w budżecie gminy oraz wpływy uzyskane z czynszów.

**ROZDZIAŁ VII**

**Wysokość wydatków w kolejnych latach**

Przewidywany plan wydatków w kolejnych latach przedstawia się następująco:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok | | | | |
| 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| koszty bieżącej eksploatacji | 3000 | 3000 | 4000 | 4000 | 4000 |
| koszty remontów | 37000 | 17000 | 16000 | 16000 | 11000 |

**ROZDZIAŁ VIII**

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

W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie należy wykonywać na bieżąco remonty budynków komunalnych i socjalnych. Corocznie zapewnić w budżecie gminy środki na remonty lokali i budynków stanowiących zasób gminy.

Podejmowaniem działań zmierzających do zmniejszenia zaległości poprzez częste wysyłanie wezwań do zapłaty, uzasadnione rozkładanie zaległości na raty oraz kierowanie pozwów do sądu o zapłatę zaległości czynszowych.

W okresie 2013-2017 nie przewiduje się zamian lokali w związku z remontami budynków lub lokali mieszkalnych. Inne prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców a jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami. Na wypadek jednak zaistnienia w okresie obowiązywania planu konieczności wyznaczenia lokalu zamiennego, Wójt Gminy wyznaczy na ten cel mieszkanie spośród lokali znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy.