|  |
| --- |
| ***Projekt***  z dnia 25 kwietnia 2018 r.  Zatwierdzony przez ......................... |

**Uchwała Nr ....................  
Rady Gminy Kłomnice**

z dnia .................... 2018 r.

**w sprawie uchwalenia ,,Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kłomnice na lata 2018-2022".**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2017r., poz. 1875 z późn. zm.)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 zmianie kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zm.)po przeprowadzeniu konsultacji społecznych na podstawie przepisów uchwały nr 174/XXII/2013 Rady Gminy Kłomnice z dnia 15 marca 2013 roku w sprawie określenia zasad i trybu przeprowadzenia konsultacji społecznych z mieszkańcami Gminy Kłomnice ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego dnia 27.03.2013 roku poz. 2829

**Rada Gminy Kłomnice  
uchwala co następuje:**

**§ 1.**Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kłomnice na lata 2018-2022, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 3.**Traci moc Uchwała Nr 175/XXII/2013 w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013-2017".

**§ 4.**Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik do Uchwały Nr ....................  
Rady Gminy Kłomnice  
z dnia 23 marca 2018 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kłomnice na lata 2018-2022.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłomnice został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ( Dz. U. z 2016r. poz. 1610 z późn. zm.)

**Rozdział 1.**  
**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Uchwala się ,,Wieloletni pogram gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kłomnice na lata 2018-2022", który w miarę potrzeby będzie podlegał aktualizacji.

2. Program swoim zakresem obejmuje:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,

2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali,

3) planowaną sprzedaż lokali,

4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,

5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,

7) wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy,

8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział 2.**  
**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY**

1. W zasobach mieszkaniowych Gminy Kłomnice znajdują się 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 01.01.2018r. przedstawia się następująco:

MIESZKANIA KOMUNALNE

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Miejscowość | Ilość budynków | Liczba mieszkań | Powierzchnia użytkowa w m2 |
| Witkowice  ul. Częstochowska 20 | 1 | 4 | 171 ,00 |
| Śliwaków 24 | 1 | 1 | 58,00 |
| Rzerzęczyce  ul. Sportowa 4 | 1 | 1 | 40,65 |
| Rzerzęczyce ul.  Skrzydlowska 71a | 1 | 1 | 26,48 |
| Kłomnice  ul. Częstochowska 16 | 1 | 2 | 153,98 |
| Kłomnice  ul. Częstochowska 1 | 1 | 4 | 172,21 |
| Garnek  ul. Południowa 37 | 1 | 1 | 50,00 |
| ogółem: | 7 | 14 | 672,32 |

MIESZKANIA SOCJALNE

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Miejscowość | Ilość budynków | Liczba mieszkań | Powierzchnia użytkowa w m2 |
| Witkowice  ul. Częstochowska 20 | 1 | 1 | 34,00 |
| Rzeki Małe  ul. Polna 3 | 1 | 1 | 52,84 |
| Garnek  ul. Główna 5d | 1 | 4 | 139,88 |
| ogółem: | 3 | 6 | 226,72 |

2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ROK | Pow. mieszkaniowa  zasobu gmin w m2 | Łączna ilość  lokali mieszkalnych | w tym:  lokale socjalne |
| 2018 | 899,04 | 20 | 6 |
| 2019 | 899,04 | 20 | 6 |
| 2020 | 979,04 | 22 | 6 |
| 2021 | 979,04 | 22 | 6 |
| 2022 | 979,04 | 22 | 6 |

3. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Kłomnice to 14 lokali komunalnych oraz 6 lokali socjalnych.

4. Stan techniczny mieszkań jest zróżnicowany. W budynkach tych zachodzi konieczność bieżących napraw i remontów.

5. W latach 2018-2022 planowane jest powiększenie zasobu lokali mieszkalnych, poprzez remont i przystosowanie budynku do zamieszkania.

**Rozdział 3.**  
**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI**

1. W każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remont gminnego zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji. Podstawowym źródłem finansowania i bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji czy utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Analiza potrzeb mieszkaniowych

1) podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

a) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej;

b) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej niepogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

3. Analiza potrzeb remontowych.

1) 2018r.- remont mieszkania w Kłomnicach ul. Częstochowska 1, wymiana drzwi wejściowych w budynku w Witkowicach ul. Częstochowska 20.

2) 2019r.- remont budynku w Zawadzie przy ul. Sobieskiego, wymiana okien , wybudowanie nowego komina, wykonanie łazienki

3) 2020r.- wymiana pokrycia dachu na budynku socjalnym w Garnku ul. Główna 5d

4) 2021r.- bieżące remonty w budynkach komunalnych

5) 2022r.- bieżące remonty w budynkach komunalnych

Z uwagi na zróżnicowany stan techniczny budynków, należy przeprowadzać przeglądy stanu technicznego budynków, w których mieszczą się lokale mieszkalne, w wyniku których określone zostaną warunki dopuszczenia do dalszej eksploatacji budynków i lokali.

**Rozdział 4.**  
**PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI**

Gmina w latach 2018-2022 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy.

**Rozdział 5.**  
**ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

1. Wójt Gminy ustala stawkę bazową czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej na podstawie zarządzenia.

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

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, gazu, wywozu śmieci, itp.

4. Ustala się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Kłomnice według poniższej tabeli:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Stan wyposażenia mieszkań w instalację | Czynnik podwyższający stawkę czynszu  + % | Czynnik  obniżający stawkę  czynszu  - % |
| 1) mieszkanie o współczesnym standardzie(c.o., c. w., gaz)  2)za wyposażenie w instalację c.o. i c. w.  3)lokal wyposażony w instalację c.o.  4) lokal z instalacja wod.-kan.  5) lokal z instalacja wod.-kan. na zewnątrz budynku | 10  10  10  10  10 | 10  10  10  10  10 |

5. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

6. Podwyżka czynszu następuje za wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

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

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

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

a) rozłożenia na raty

b) umarzania zaległości

c) odraczania terminu płatności

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

**Rozdział 6.**  
**SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy zarządza Wójt Gminy.

2. W kolejnych latach nie przewiduje się radykalnych zmian w sposobie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kłomnice.

**Rozdział 7.**  
**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne. Wydatki na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy będą corocznie określone w uchwale budżetowej gminy.

**Rozdział 8.**  
**WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

1. Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne, co roku powinny być, w miarę potrzeb przeznaczone na bieżące utrzymanie, remonty, modernizację lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy oraz na wszystkie przeglądy techniczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Prognozowanie wysokości wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Okres realizacji | koszty bieżącej eksploatacji w zł | Koszty remontów w zł | Koszty modernizacji w zł |
| 2018 | 2000,00 | 15 000,00 |  |
| 2019 | 3000,00 | 15 000,00 |  |
| 2020 | 3000,00 | 15 000,00 |  |
| 2021 | 4000,00 | 5000,00 |  |
| 2022 | 4000,00 | 5000,00 | 50 000,00 |

3. Niezależnie od powyższego planu jeśli powstaną sytuacje nadzwyczajne jak: awarie, klęski żywiołowe, itp.

decyzje o wydzieleniu środków z budżetu na naprawy w w/w sytuacjach podejmuje Wójt Gminy w ramach obowiązującego planu. W/w koszty są wydatkami których nie da się przewidzieć i ująć w niniejszym programie.

**Rozdział 9.**  
**INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą obejmowały przede wszystkim:

1) dokonywanie niezbędnych remontów dla utrzymania,

2) wysyłanie wezwań do zapłaty czynszu, rozkładanie zaległości na raty oraz kierowanie do sadu pozwów o zapłatę zaległości czynszowych

3) stałe kontrolowanie stanu technicznego budynków.

2. W okresie objętym programem przewiduje się przeprowadzenie lokatorów z mieszkania komunalnego znajdującego się w złym stanie technicznym do budynku komunalnego nadającego się do użytku.

3. Przedstawiony program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018-2022 umożliwia racjonalne rozporządzanie zasobem mieszkaniowym, planowanie finansowania gospodarki mieszkaniowej, w celu poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.