

**UCHWAŁA NR 507/LXIV/2023
RADY GMINY KŁOMNICE**

z dnia 21 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kłomnice na lata 2024-2029”.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r., poz. 40 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 2023r., poz. 725 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 2024-2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kłomnice

Bartłomiej Żurek

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kłomnice na lata 2024-2029.

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 2023r. poz. 725 z późn. zm.)

Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kłomnice na lata 2024-2029”, 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 Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

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.

2. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Kłomnice:

Lp.	Miejscowość i adres budynku	ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stan techniczny budynku	Zamieszkałe/wolne	Rodzaj lokalu
1.	Witkowice ul. Częstochowska 20	5	205,00	Stan zadowolający, instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna	5 lokali zajętych	4-lokale komunalne 1-lokal socjalny
2.	Rzerzeczyce ul. Sportowa 4	1	40,65	stan techniczny zły, mieszkanie zlokalizowane w 1/3 budynku	1 lokal zajęty	1- lokal komunalny
3.	Kłomnice ul. Częstochowska 1	4	185,41	stan techniczny określa się jako średni	3 lokale zajęte	4- lokale komunalne

4.	Rzeki Małe ul. Polna 3	1	52,84	stan techniczny określa się na zły	1 lokal zajęty	1- lokal socjalny
5.	Rzerzęczyce ul. Skrzydlowska 71 a	1	26,48	stan techniczny budynku określa się jako średni	1 lokal zajęty	1- lokal komunalny
6.	Garnek ul. Główna 5d	4	149,98	stan techniczny średni	4- lokale zajęte	4- lokale socjalne
7.	Garnek ul. ul. Południowa 37	1	50,00	stan techniczny określa się jako średni	1- lokal zajęty	1 - lokal komunalny

W latach 2024-2029 ogólna liczba mieszkań należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Kłomnice będzie przedstawiać się następująco:

- Witkowice- 5 lokali (4 komunalne, 1 socjalny)
- Rzerzęczyce- 2 lokale (2 komunalne) zlokalizowane w 2 budynkach
- Kłomnice- 4 lokale (4 komunalne) zlokalizowane w 1 budynku
- Garnek- 5 lokali (w tym: 3 komunalne, 2 socjalne) zlokalizowane w 2 budynkach
- Rzeki Małe - 1 lokal (1 socjalny) zlokalizowany w 1 budynku

3. Zakładana wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

ROK	Pow. mieszkaniowa zasobu gmin w m ²	Łączna ilość lokali mieszkalnych	w tym: lokale socjalne	stan techniczny
2024	710,36	17	6	średni
2025	710,36	17	6	średni
2026	710,36	17	6	dobry
2027	710,36	17	6	dobry
2028	740,36	18	7	dobry
2029	770,36	19	8	dobry

4. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Kłomnice to 13 lokali komunalnych oraz 4 lokale socjalne.

5. W prognozowanym czasie gmina przewiduje wzrost zasobów mieszkaniowych o lokale o niskim standardzie na potrzeby socjalne.

6. Budynki zarządzane przez Gminę Kłomnice to budynki o zróżnicowanym standardzie jak i konstrukcji- ściany drewniane, ściany murowane, poddasza, stropy, klatki schodowe. Budynki są w większości na bieżąco remontowane w zależności od potrzeb i środków finansowych. Remonty które należy przeprowadzić w budynkach to przede wszystkim:

- nieszczelność pokryć dachowych
- pękanie ścian spowodowane nieszczelną izolacją bądź wiekiem budynku
- bieżące odnawianie mieszkań typu malowanie ścian
- wymiana okien z powodu nieszczelności i długiego okresu eksploatacji

zasób mieszkaniowy Gminy Kłomnice wymaga bardzo dużych nakładów finansowych, co potwierdza stan techniczny budynków, który jest sprawdzany na podstawie przeglądów budowlanych. Działaniem najważniejszym jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców, poprzez zabezpieczenie konstrukcji budynków oraz zapewnienie odpowiedniej wentylacji pomieszczeń, a w szczególności w sezonie grzewczym.

7. Gmina Kłomnice nie przewiduje w chwili obecnej budowy nowych budynków, a lokale stanowiące zasób mieszkaniowy będą również przekwalifikowywane, zwalniane, a także wyłączane z użytku ze względu na zły stan techniczny.

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI

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 nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

1. Analiza potrzeb remontowych budynków i lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Kłomnice w złotych:

Lp.	Zadanie	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Instalacje wod.-kan.	25 000	0	0	0	10 000	15 000
2	Instalacje elektryczne	15 000	0	0	0	10 000	5 000
3	Remont mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia	30 000	0	0	0	0	0
4	Remont dachów i pokrycia dachowego	30 000	0	0	0	10 000	10 000
5	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	50 000	0	0	0	15 000	10 000
6	Izolacje, docieplenia, naprawa konstrukcji bud., remont elewacji	80 000	0	0	0	30 000	20 000
7	Remonty części wspólnych, malowanie	5 000	0	0	5 000	0	5 000
9	Remont, budowa, rozbiórka pomieszczeń gosp. tzw. komórek	5 000	0	0	0	0	2 000
9	Razem:	240 000	0	0	5 000	75 000	67 000

2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali stanowiących własność gminy

1. Rok 2024

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach wg potrzeb - 8 000 zł
- wymiana instalacji elektrycznych w mieszkaniach wg potrzeb - 8 000 zł
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniach wg potrzeb - 15 000 zł
- remont mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia – 30 000 zł

2. Rok 2025

- wymiana instalacji elektrycznych w mieszkaniach wg potrzeb – 7 000 zł
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniach wg potrzeb – 15 000 zł
- remont mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia – 10 000 zł
- remonty części wspólnych malowanie- 5 000 zł

3. Rok 2026

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach wg potrzeb - 8 000 zł
- wymiana instalacji elektrycznych w mieszkaniach wg potrzeb – 0 zł

- remont mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia – 0 zł

- wymiana pokrycia dachowego- 30 000 zł

4. Rok 2027

- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach wg potrzeb - 0 zł

- wymiana instalacji elektrycznych w mieszkaniach wg potrzeb - 0 zł

- remont mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia – 0 zł

- wymiana pokrycia dachowego- 0 zł

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniach wg potrzeb - 20 000 zł

- remont, budowa, rozbiórka pomieszczeń gosp.- 5 000 zł

5. Rok 2028

- wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach wg potrzeb – 10 000 zł

- wymiana instalacji elektrycznych w mieszkaniach wg potrzeb - 10 000 zł

- remont mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia – 10 000 zł

- remont pokrycia dachowego- 10 000 zł

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniach wg potrzeb - 15 000 zł

- remont elewacji – 30 000 zł

- remonty części wspólnych, malowanie- 0 zł

6. Rok 2029

- wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnych w mieszkaniach wg potrzeb – 15 000 zł

- wymiana instalacji elektrycznych w mieszkaniach wg potrzeb - 5 000 zł

- remonty pokrycia dachowego - 10 000 zł

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w mieszkaniach wg potrzeb - 10 000 zł

- remont mieszkań socjalnych i komunalnych do zasiedlenia – 0 zł

- remont elewacji – 20 000 zł

- remonty części wspólnych, malowanie- 5 000 zł

- remont, budowa, rozbiórka pomieszczeń gosp.- 20 000 zł

Polityka remontów i modernizacji budynków powinna gwarantować utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w stanie niepogorszonym.

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.

W zasobie mieszkaniowym przeznaczonym do sprzedaży realizowane będą tylko naprawy bieżące oraz usuwanie awarii.

Rozdział 4. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Na lata objęte programem nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

ROK	Adres	ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²
2024	-	-	-
2025	-	-	-
2026	-	-	-
2027	-	-	-

2028	-	-	-
2029	-	-	-

Rozdział 5. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

2. Wysokość czynszu za lokale mieszkalne w gminnym zasobie mieszkaniowym jest ustalana zarządzeniem Wójta Gminy Kłomnice, na podstawie zasad polityki czynszowej przyjętych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, tj. zasad wynikających z art. 8 pkt 1 oraz art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 725 z późn. zm.).

3. Dopuszcza się uzasadniony wzrost stawki bazowej czynszu w okresie realizowania programu oraz przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu przychodów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

4. Wysokość stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy jest ustalana z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

5. Tabela czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu:

Stan wyposażenia mieszkań w instalację	Baza 100 %	Stan techniczny budynku	
		ponad przeciętny- zadbane o wysokim standardzie	poniżej przeciętnego- budynki o dużym stopniu zniszczenia
1. Mieszkanie wyposażone w c.o., c.w., gaz.	100	+10	-10
2. Mieszkanie wyposażone w instalacje c.o. i c.w.	86	+10	-10
3. Lokal wyposażony w instalacje c.o.	73	+10	-10
4. Lokal z instalacją wod.-kan.	56	+10	-10
5. Lokal wod.-kan. na zewnątrz budynku.	38	+10	-10

6. Dopuszcza się udzielania najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie:

- 1) rozłożenia należności na raty,
- 2) umarzania zaległości,
- 3) odroczenia terminu płatności.

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

1. Lokale i budynki wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kłomnice są zarządzane przez Wójta Gminy Kłomnice zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40 ze zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023r. 725 ze zm.)

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy Kłomnice polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- a) zawieranie umów najmu
- b) naliczanie czynszu,
- c) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali
- d) wyrażeniu zgody na wykonywanie ulepszeń przez lokatorów w wynajmowanych lokalach

e) sprawowaniu funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania porządku i czystości w obrębie budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Kłomnice

3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Kłomnice na lata 2024-2029 powinno dążyć do utrzymania istniejącego zasobu lokali mieszkalnych w stanie nie pogorszonego, a także do poprawy standardu i zwiększenia liczby mieszkań.

Rozdział 7. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach realizacji wieloletniego programu będą:

- dochody z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (czynsz najmu z lokali mieszkalnych, opłaty związane z bieżącym utrzymaniem lokali),
- dochody ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych
- środki z Urzędu Gminy na remonty oraz usuwanie awarii
- inne źródła finansowania przewidziane prawem,

Zakres prac uzależniony jest możliwości finansowych Gminy Kłomnice, czyli wpłat uzyskanych z tytułu czynszów najmu od najemców lokali.

Lp.	Źródło finansowania	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Dochód z czynszów	30 000zł	31 000zł	32 000zł	33 000zł	34 000zł	35 000zł
2.	Dochód ze sprzedaży lokali komunalnych	0zł	0zł	0 zł	0zł	0zł	0zł

Rozdział 8. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

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

Rodzaj lokalu	Rodzaj wydatku	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Lokale mieszkalne i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy	Koszty bieżącej eksploatacji	8 000zł	8 000zł	8 000zł	8 000zł	8 000zł	8 000zł
	Koszty remontów i modernizacji	30 000zł	35 000zł	40 000zł	45 000zł	55 000zł	65 000zł
	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	0zł	0zł	0zł	0zł	0zł	0zł
	Wydatki inwestycyjne	10 000zł	3 000zł	30 000zł	20 000zł	90 000zł	3 000zł

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

1. Podstawowymi zasadami gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Kłomnice są:
- 1) dążenie do bieżącego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
 - 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
 - 3) poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność gminy,
 - 4) zamiana lokalu o dużej powierzchni na lokal o mniejszej powierzchni w przypadku osób zalegających z opłatami ze względu na trudną sytuację finansową,
 - 5) wysyłanie wezwań do zapłaty, uzasadnione rozkładanie należności na raty oraz kierowanie pozwów do sądu o zapłatę zaległości czynszowych,

6) zmniejszenie zadłużenia za wynajmowane lokale mieszkalne przez proponowanie najemcy lokalu zamianę lokalu na inny o niższych opłatach.

2. W przypadku konieczności wykonania dodatkowych remontów, prace remontowe będą wykonywane we współpracy z mieszkańcami, przy odpowiedniej koordynacji prac.

3. Planowaną sprzedaż lokali komunalnych, na rzecz dotychczasowych najemców, odbywać się będzie zgodnie z rozdziałem 4 niniejszej uchwały.

4. Celem sprzedaży lokali komunalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Kłomnice jest przede wszystkim:

- obniżenie kosztów utrzymania zasobu,
- pozyskanie środków na utrzymanie lokali,
- pozyskanie środków na inwestycje np. zakup mieszkań
- przystosowanie mieszkań i budynków pozyskanych przez gminę do zamieszkania.

5. Gmina Kłomnice nie planuje w latach 2024-2029 zamian lokali, w związku z planowanymi remontami.