

Uzasadnienie

Uchwała Rady Miejskiej Nr 385/XXXIX/2014 z dnia 15.01.2014r. obejmowała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2018 i wygasła z dniem 31.12.2018r.

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r.poz.1234 z późn.zm.) art. 21 ust. 1 pkt 1, Rada gminy obowiązana jest uchwalić Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłobuck na co najmniej pięć kolejnych lat.

DYREKTOR


mgr inż. Krzysztof Chamarowski

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kłobucku

z dnia.....2019 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem, Gminy Kłobuck na lata 2019-2023

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. (Dz.U. z 2018r. poz. 1234 z późn. zm.) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada obowiązek na Radę Miejską uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 kolejnych lat.

W związku z faktem, iż Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłobuck na lata 2014-2018 utracił aktualność, wystąpiła konieczność aktualizacji opracowania.

§ 2. Niniejsza Uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłobuck na lata 2019-2023.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) Ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018r. poz. 1234 z późn. zm.),
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kłobuck,
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy,
- 4) gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy Kłobuck – należy przez to rozumieć zespół czynności związanych z eksploatacją, technicznym utrzymaniem, korzystaniem z mieszkaniowego zasobu gminy oraz rozporządzaniu nim, obejmujących kompetencje właścicielskie i związane z zarządzaniem,
- 5) zarządzaniu nieruchomością – należy przez to rozumieć działalność zawodową wykonywaną przez zarządcę na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami: polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość,
- 6) zarządcy nieruchomości – należy przez to rozumieć jednostkę budżetową gminy powołaną do zarządzania nieruchomościami.

§ 4. Uchwalony program wprowadza się na kolejnych pięć lat działania i określa kierunki działania Gminy mające na celu:

- 1) złagodzenie deficytu lokali socjalnych,
- 2) poprawę stanu technicznego lokali socjalnych oraz lokali mieszkalnych,
- 3) kontynuowanie procesu sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom z wyłączeniem lokali w budynkach wyszczególnionych w Uchwale Nr 298/XXIII/2005 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 17 lutego 2005r.,
- 4) realne i konsekwentne ograniczanie kosztów bieżącej eksploatacji, konserwacji oraz remontów, czyli kosztów utrzymania budynków i lokali komunalnych, przy wykonywaniu identycznego zakresu w/w usług,

5) stopniowe ograniczanie pomocy Gminy rodzinom, które mogą samodzielnie rozwiązać problemy mieszkaniowe i kierowanie pomocy do gospodarstw domowych o niskich dochodach, jak również dostarczanie lokali socjalnych osobom w stosunku do których Sąd orzekł takie uprawnienia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, do czego Gmina jest zobowiązana i z tego tytułu ponosi dodatkowe koszty w przypadku nie zapewnienia lokalu socjalnego.

§ 5. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy w pierwszej kolejności należy usuwać wady techniczne grożące dekapitalizacją budynków.

§ 6. Ze względu na wielkość i stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych bez potrzeby pozyskiwania środków zewnętrznych. Do budowy nowego budynku socjalnego, pozyskiwanie również środków zewnętrznych.

Rozdział 2.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 7. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kłobuck stanowi 6 budynków mieszkalnych i 2 budynki mieszkalno-użytkowe; 62 lokali mieszkalnych w tym 39 stanowią lokale socjalne, 35 lokali w budynkach wspólnot Mieszkaniowych.

Ogółem zasób mieszkaniowy Gminy Kłobuck na rok 2019 wynosić będzie:

97 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.634,10 m² , w tym 39 lokali socjalnych 1.235,77 m²

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy oraz prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu w latach kolejnych przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

Lata	Wielkość zasobu		
	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale ogółem
2019	58	39	97
2020	57	39	96
2021	56	43	99
2022	55	43	98
2023	54	43	97

3. Założenia do prognozy:

- 1) w roku 2019 przewiduje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego
- 2) w roku 2020 przewiduje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego
- 3) w roku 2021 przewiduje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego oddanie do użytku 4 lokali socjalnych
- 4) w roku 2022 przewiduje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego
- 5) w roku 2023 przewiduje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego

§ 8. Na rok 2020 planowana jest adaptacja budynku magazynowego na lokale socjalne z 4-ma lokalami mieszkalnymi.

§ 9. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Lp	Adres budynku u liczba lokali	Rok				
		2019	2020	2021	2022	2023
I LOKALE SOCJALNE						

1	Kłobuck ul.Orzeszkowej 1 16 lokali	Stan zadawalający	Stan zadawalający	Stan zadawalający	Stan niezadawalający	Stan zadawalający
2	Kłobuck ul. Staszica 16 6 lokali	Stan zadawalający	Stan zadawalający	Stan zadawalający	Stan zadawalający	Stan zadawalający
3	Kłobuck ul. Wodociągowa 11 5 lokali	Stan dobry	Stan dobry	Stan zadawalający	Stan dobry	Stan dobry
4	Kłobuck ul. Poprzeczna 3b 12 lokali	Stan zadawalający	Stan zadawalający	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry
II LOKALE MIESZKALNE						
5	Kłobuck ul. Staszica 16 4 lokale	Stan zadawalający	Stan zadawalający	Stan zadawalający	Stan zadawalający	Stan zadawalający
6	Kłobuck ul.Orzeszkowej 1 12 lokali	Stan zadawalający	Stan zadawalający	Stan zadawalający	Stan niezadawalający	Stan zadawalający
7	Kłobuck ul. Topolowa 11 1 lokal	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry
8	35 lokali w 25 Wspólnotach Mieszkaniowych	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry
9	Kamyk ul. Szkolna 5A 6 lokali	Stan zadawalający	Stan zadawalający	Stan zadawalający	Stan dobry	Stan dobry

Rozdział 3.

§ 10. 1. Zakładając systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w większości budynków stanowiących własność i współwłasność gminy napraw głównych i remontów bieżących.

2. Prorytetem remontów budynków i lokali będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności.

3. Szczegółowe potrzeby remontowe określone będą w oparciu o przeglądy techniczne budynków.

4. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

Lp.	Nieruchomość mieszkanie	lata	dach	instalacje	okna, drzwi	fundament	elewacje
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Kłobuck ul.Wodociągowa 11	2019	-	-	-	-	-
		2020	Konserwacja dachu	-	-	-	-
			5.000,-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-	

		2022	-	-	-	-	-
		2023	-	-	-	-	-
							Odnowienie elewacji
							15.000,-
2	Kłobuck ul. Staszica 16	2019	-	-	-	-	-
		2020	Krycie dachu 20.000,-	-	-	-	-
		2021	-	-	-	Izolacja ścian fundamentowych 50.000,-	-
		2022	-	-	-	-	Odnowienie elewacji tylnej
		2023	-	-	Częściowa wymiana 5.000,-	-	20.000,-
3	Kłobuck ul. Topolowa 11	2019	Remont kominów 10.000,-	-	-	-	Remont gzymsów 5.000,-
		2020	-	-	-	-	-
		2021	-	-	-	-	-
		2022	-	-	-	-	-
		2023	-	-	-	-	-
							Odnowienie elewacji
							15.000,-
4	Kłobuck ul. Orzeszkowej 1	2019	Remont kominów 20.000,-	-	Częściowa wymiana 5.000,-	-	-
		2020	-	Częściowa wymiana inst. elektr. 10.000,-	-	-	-
		2021	-	-	Częściowa wymiana 5.000,-	-	-
		2022	Remont dachu 100.000,-	-	-	-	-
		2023	-	Częściowa wymiana 10.000,-	-	-	Odnowienie elewacji 50.000,-
5	35 lokali mieszkalnych w 25 Wspólnotach Mieszkaniowych	2019	-	-	-	-	-
		2020	-	-	Częściowa wymiana 5.000,-	-	-
		2021	-	-	-	-	-
		2022	-	Częściowa wymiana inst. elektr. 5.000,-	-	-	-
		2023	-	-	Częściowa wymiana 5.000,-	-	-
6	Kłobuck ul. Poprzeczna 3b	2019	-	-	-	-	-
		2020	Konserwacja dachu 5.000,-	-	-	-	-
		2021	-	-	Częściowa wymiana 8.000,-	-	-
		2022	-	-	-	-	Odnowienie elewacji 15.000,-

		2023	-	-	Częściowa wymiana	-	-
					10.000,-		
7	Kamyk ul. Szkolna 5A	2019	-	-	Częściowa wymiana	-	-
					5.000,-		
		2020	-	-	-	Izolacja ścian fundamentowych	-
						50.000,-	
		2021	Remont dachu	-	-	-	-
			20.000,-				
		2022	-	-	Częściowa wymiana	-	-
					8.000,-		
		2023	-	-	-	-	-

Rozdział 4.

§ 11. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2019-2023 przedstawia tabela nr 4

Tabela nr 4 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

ROK	2019	2020	2021	2022	2023
Ilość lokali	1	1	1	1	1

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 12. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

2. Stawki czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Burmistrz Kłobucka.

3. Wysokość czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka czynszu ustalona w oparciu o zasady określone w art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów z uwzględnieniem wskaźników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

4. Ustala się czynniki wpływające na wysokość czynszu:

- 1) Czynniki podwyższające:
 - a) położenie budynku – (strefa I – Osiedle Kłobuck),
 - b) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje: w.c., łazienka, centralne ogrzewanie, c.w.u.,
 - c) położenie lokalu w budynku – (I piętro, środkowe),
 - d) ogólny stan techniczny budynku (dobry, budynek docieplony)
- 2) Czynniki obniżające:
 - a) położenie budynku – (strefa II – Kłobuck – stara część miasta, poza Kłobuckiem),
 - b) wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje, brak c.o., brak łazienki i w.c., tylko wod. kan.,
 - c) położenie lokalu w budynku, parter, II, III, IV piętro
 - d) ogólny stan techniczny budynku (niezadawalający).

5. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty remontów i modernizacji budynków, pomieszczeń i urządzeń do wspólnego użytku mieszkańców tj.: klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynków, utrzymania terenu wokół budynku, utrzymania domofonów, konserwacji anteny zbiorczej, ubezpieczenia nieruchomości.

6. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług oraz inne, np.: TV kablowa.

7. Podwyższanie stawki czynszu nie może przekroczyć granicy określonej ustawowo.

8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. Podwyższanie czynszu może być dokonywane przez Burmistrza jeden raz w roku o docelowo wskazane jest coroczne urealnianie czynszu co najmniej do poziomu średniorocznego wzrostu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, co pozwoli na uniknięcie drastycznego wzrostu czynszu za okres dłuższy niż 1 rok i zmniejszyć koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

10. Podstawą do podwyższania czynszu winno być wyliczenie kosztów rzeczywistych utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy i wysokość koniecznej podwyżki, przy uwzględnieniu obecnego stopnia zamożności mieszkańców, których stan dochodów zmusza do korzystania z pomocy mieszkaniowej Gminy, jak również stopniowego dążenia Gminy do zmniejszenia dopłat w postaci dotacji do utrzymania zasobów, aż do całkowitego pokrycia kosztów utrzymania zasobów jedynie z czynszów, które powinny gwarantować zysk także właścicielowi.

11. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu mający wpływ na wysokość czynszu. W przypadku wykonania ulepszeń przez najemców (bez zwrotu wartości ulepszeń) nie stosuje się podwyższenia wysokości czynszu.

Rozdział 6.

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

§ 13. Budynkami i lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy zarządza jednostka budżetowa Gminy Kłobuck tj. Zarząd Dróg i Gospodarki Komunalnej w Kłobucku na podstawie Decyzji Burmistrza Kłobucka.

§ 14. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy zobowiązuje zarządcę do:

- 1) przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłobuck uchwalonym w uchwałach Rady Miejskiej,
- 2) współpracowania z właściwymi podmiotowo Wydziałami Urzędu Miejskiego w zakresie gospodarki lokalami, gospodarki nieruchomościami, współpraca ze Społeczną Komisją Mieszkaniową powołaną Zarządzeniem Burmistrza.

§ 15. Ustala się podstawowe strategiczne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawić, stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków,
- 2) mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom i w przetargu z wyłączeniem lokali wyszczególnionych w Uchwale Nr 298/XXIII/2005 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 17 lutego 2005 roku.

§ 16. W latach obejmujących zakres niniejszego programu gmina nie przewiduje zmian w zasadach zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 7. **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 17. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy powinny być pokrywane z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne oraz ze środków budżetu gminy w postaci dotacji celowej w wysokości różnicy pomiędzy poniesionym i kosztami a dochodami z czynszów.

Gmina w latach 2019 – 2023 przeznaczy środki na remonty, których wysokość określi uchwała budżetowa na dany rok w oparciu o przedłożony przez zarządcę mieszkaniowego zasobu gminy przewidywany plan potrzeb remontowych.

§ 18. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości we Wspólnotach Mieszkaniowych, gdzie znajdują się lokale gminy pokrywane są z zaliczek wpłacanych przez właścicieli, które są ustalane na zebraniach wspólnot.

§ 19. Prognozy wysokości wydatków w kolejnych latach 2019 - 2023 r. określa rozdział 8

§ 20. Źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2019 – 2023 będą dochody własne gminy, z możliwością pozyskania środków zewnętrznych na powiększenie mieszkaniowych zasobów gminy.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 21. 1) Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne uzależnione będzie od możliwości finansowych gminy.

2) Wysokość wydatków, o których mowa w ust. 1 przedstawia tabela nr 5

Tabela nr 5 Wysokość wydatków w kolejnych latach

rok	2019	2020	2021	2022	2023	łącznie
Koszty bieżące eksploatacji	320.000,-	327.000,-	335.000,-	348.000,-	357.000,-	1.687.000,-
Koszty planowanych remontów oraz koszty modernizacji	45.000,-	95.000,-	83.000,-	148.000,-	110.000,-	481.000,-
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	36.000,-	36.800,-	37.200,-	38.000,-	38.500,-	186.500,-
Nakłady inwestycyjne		1.000.000,-				1.000.000,-
Łącznie	401.000,-	1.458.800,-	455.200,-	534.000,-	505.500,-	3.354.500,-

Rozdział 9.

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

§ 22. 1. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- a) Niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) Planowana sprzedaż lokali,
- c) Zabezpieczenie lokali socjalnych dla obecnych mieszkańców budynku przy Orzeszkowej 1 w Kłobucku

ul.

2. Stan zasobu mieszkaniowego gminy nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, co nie uchybia planowanej sprzedaży ustalonej w rozdziale 4.

3. Ustalone realne potrzeby remontów i modernizacji oraz plan remontów i modernizacji przedstawiony w rozdziale 3 do niniejszej uchwały wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu przeprowadzenia remontów. Mając powyższe na uwadze nie przewiduje się zmian lokali związanych z potrzebą przeprowadzenia remontów.

4. W zakresie racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć wszelkie przewidziane prawem środki w celu umożliwienia najemcom zawarcia bezpośrednich umów na dostawę do lokalu usług, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 Ustawy o ochronie praw lokatorów.

5. Z mieszkaniowego zasobu gminy docelowo należy wyłączyć i ustanowić minimum dwa lokale tymczasowe, których ustanowienie wynika z Ustawy o ochronie praw lokatorów.

6. Do 2023 roku gmina powinna uwzględnić docelowo w planie inwestycyjnym budowę nowego budynku socjalnego z ilością mieszkań zabezpieczających lokale dla obecnych mieszkańców budynku przy ul. Orzeszkowej 1 w Kłobucku. Z uwagi na wiek i stan budynku, dalsze ponoszenie kosztów utrzymania tego budynku w zakresie nie zagrażającym bezpieczeństwu jego mieszkańców, będzie ekonomicznie nie uzasadnione, a zakres remontów (m.in. wymiana stropów, budowa kominów) wymagałaby przeniesienia tych mieszkańców do lokali zastępczych.