

UCHWAŁA NR XIX.219.2020
RADY GMINY KLEMBÓW
z dnia 17 września 2020 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Klembów na lata 2020-2025

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611), Rada Gminy Klembów uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Klembów na lata 2020-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klembów.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Gminy

/-/ Michał Wąsik

UZASADNIENIE

Podjęcie niniejszej uchwały wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611), zgodnie, z którym Rada Gminy uchwała, na co najmniej pięć kolejnych lat Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W związku z powyższym jest uzasadnione podjęcie niniejszej uchwały.

Wnioskodawcą uchwały był Wójt Gminy Klembów.

Przewodniczący
Rady Gminy

/-/ Michał Wąsik

Załącznik do uchwały Nr XIX.219.2020
Rady Gminy Klembów
z dnia 17 września 2020 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY KLEMBÓW**



Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Klembów na lata 2020-2025 dalej zwany „Programem” obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Klembów dalej zwanej Gminą wg. stanu na dzień 20 sierpnia 2020 r. obejmuje 5 lokali znajdujących się w 3 budynkach, w tym 5 lokali mieszkalnych położonych w budynkach pozostających we współwłasności.

2. Nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Klembów-stan na dzień 20.08.2020 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Budynki wspólnotowe	3	5	228,00
Razem	3	5	228,00

Tabela nr 1: Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Klembów-stan na dzień 20.08.2020 r.

Źródło: Opracowanie własne

§ 3

Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Klembów.

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²	Przeznaczenie lokalu
1.	Wola Rasztowska, ul. Osiedlowa 4/8	37 m ²	Lokal mieszkalny
2.	Wola Rasztowska, ul. Osiedlowa 6/1	53,5 m ²	Lokal mieszkalny
3.	Wola Rasztowska, ul. Osiedlowa 6/5	37 m ²	Lokal mieszkalny
4.	Wola Rasztowska, ul. Osiedlowa 6/9	53,5 m ²	Lokal mieszkalny
5.	Wola Rasztowska, ul. Osiedlowa 7/10	47 m ²	Lokal mieszkalny
	RAZEM	228 m ²	

Tabela nr 2: Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Klembów.

Źródło: Opracowanie własne

Nie przewiduje się zmian dotyczących wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2020-2025.

§ 4

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy:

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa mieszkania	Pietro	Energia elektryczna	Energia gazowa	Woda gminna	Kanalizacja gminna	Stan techniczny	Uwagi
1	Wola Rasztowska, ul. Osiedlowa 4/8	37 m ²	1	TAK	NIE	TAK	TAK	ŚREDNI	BRAK
2	Wola Rasztowska, ul. Osiedlowa 6/1	53,5 m ²	1	TAK	NIE	TAK	TAK	DOBRY	BRAK
3	Wola Rasztowska, ul. Osiedlowa 6/5	37 m ²	2	TAK	NIE	TAK	TAK	DOBRY	BRAK
4	Wola Rasztowska, ul. Osiedlowa 6/9	53,5 m ²	1	TAK	NIE	TAK	TAK	DOBRY	BRAK
5	Wola Rasztowska, ul. Osiedlowa 7/10	47 m ²	1	TAK	NIE	TAK	TAK	ŚREDNI	BRAK

Tabela nr 3: Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy.

Źródło: Zakład Gospodarki Komunalnej w Klembowie - Protokół z przeprowadzenia przeglądu i oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Klembów.

2. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach:

Lp.	Adres	Stan techniczny 2020 r.	Stan techniczny 2021 r.	Stan techniczny 2022 r.	Stan techniczny 2023 r.	Stan techniczny 2024 r.	Stan techniczny 2025 r.
1	Wola Rasztowska, ul. Osiedlowa 4/8	ŚREDNI	ŚREDNI	ŚREDNI	ŚREDNI	ŚREDNI	ŚREDNI
2	Wola Rasztowska, ul. Osiedlowa 6/1	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
3	Wola Rasztowska, ul. Osiedlowa 6/5	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
4	Wola Rasztowska, ul. Osiedlowa 6/9	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
5	Wola Rasztowska, ul. Osiedlowa 7/10	ŚREDNI	ŚREDNI	ŚREDNI	ŚREDNI	ŚREDNI	ŚREDNI

Tabela nr 4: Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

Źródło: Opracowanie własne

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 5

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Klembów na lata 2020 – 2025 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

Przeeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych Gminy. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

Zestawienie planów remontowych i modernizacyjnych budynków komunalnych oraz lokali mieszkalnych przedstawiono w poniższej tabeli.

Zakres robót	2020	2021	2022	2024	2025
Bieżąca konserwacja	12 000,00 zł	12 000,00 zł	12 000,00 zł	12 000,00 zł	12 000,00 zł
Wymiana instalacji elektrycznej	X	X	X	X	X
Wymiana pokrycia dachowego	X	X	X	X	X
Wymiana pieców	X	X	X	X	X
Wymiana okien	X	X	X	X	X
Fundusz remontowy i koszty zarządu	21 038,16	21 038,16	21 038,16	21 038,16	21 038,16

Tabela nr 5: Zestawienie planów remontowych i modernizacyjnych.

Źródło: Zakład Gospodarki Komunalnej w Klembowie.

Przedstawiona tabela oparta jest na danych z poprzednich lat oraz na dokonanej inwentaryzacji lokali mieszkalnych przez Zakład Gospodarki Komunalnej. Na dzień obecny, żadne z mieszkań nie wymaga gruntownego remontu w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom. Bieżące środki są wystarczające do dokonywania niezbędnych napraw.

W związku z przeprowadzoną inwentaryzacją, nie stwierdzono większych potrzeb mieszkaniowych, modernizacyjnych, remontowych wynikających ze stanu technicznego budynku i lokali.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6

1. W okresie objętym planem, po analizie lat poprzednich, nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy. Dopuszcza się sprzedaż lokali dotychczasowym najemcom na ich wnioski.

2. Przy planowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- 1) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy;
- 3) ocenę dotychczasowej sprzedaży.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7

1. Polityka czynszowa Gminy Klembów w latach 2020-2025 powinna zmierzać do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, aby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z tytułu czynszu systematycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, ale również zapewniać pozyskanie środków na remonty.

2. Czynsz z tytułu najmu lokalu mieszkalnego obejmuje:

- 1) koszty administrowania,
- 2) koszty konserwacji,
- 3) koszty utrzymania technicznego budynku,
- 4) koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Klembów uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wartość.

Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego

uwzględnia wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

Na terenie Gminy Klembów z zasobu mieszkaniowego zostały wyodrębnione 3 kategorie mieszkań:

- kategoria I - mieszkanie z pełnym wyposażeniem,
- kategoria II - mieszkanie wyposażone w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, WC i łazienkę, c. o, bez gazu i ciepłej wody,
- kategoria III - mieszkanie wyposażone w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, WC i łazienkę.

Wysokość stawki czynszu za 1 m² pow. użytkowej z podziałem na kategorie lokali

Kategoria lokalu	% stawki bazowej
I	100
II	87
III	58

Tabela nr 6: Wysokość stawki czynszu za 1 m² pow. użytkowej z podziałem na kategorie lokali

Źródło: Zarządzenie Nr 0050.85.2015 Wójta Gminy Klembów z dnia 22.09.2015 r.

3. Wysokość średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do otrzymania obniżki czynszu uzależniona jest od ilości osób tworzących gospodarstwo domowe:

- a) w przypadku gospodarstw jednoosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki nie może przekraczać 125 % najniższej emerytury;
- b) w przypadku gospodarstw wieloosobowych średni miesięczny dochód uprawniający do zastosowania obniżki czynszu nie może przekraczać 75 % najniższej emerytury przypadającej na członka gospodarstwa domowego.

Obniżki czynszu udziela Wójt w drodze oświadczenia na wniosek osoby zainteresowanej.

Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po wydaniu oświadczenia przez Wójta.

4. Zaległości w opłaceniu czynszów

Zgodnie z art 59 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 roku, zadłużenia mogą być umarzane, odraczane bądź rozkładane na raty. Szczegółowe zasady dotyczące sposobu i trybu udzielania ulg oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej określa organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego.

Wysokość zadłużenia na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosiło 6 972,21 zł

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowego zasobem Gminy w kolejnych latach

§ 8

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

Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali mieszkalnych i budynków;
- 5) dopuszczalne jest także zlecenie zarządu podmiotom zewnętrznym w celu uzyskania usługi gwarantującej racjonalnie i efektywne gospodarowanie zasobem, przy jednoczesnej minimalizacji kosztów utrzymania.

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkalnym zasobem gminy w latach 2020 - 2025.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9

W latach 2020 - 2025 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki wydzielane na ten cel w budżecie Gminy.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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

§ 10

1. Podstawowym źródłem finansowania 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 wystarczały na pokrycie bieżących wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym.

2. Analiza wydatków w kolejnych latach:

Zakres robót	2020	2021	2022	2024	2025
Bieżąca eksploatacja	12 000,00 zł	12 000,00 zł	12 000,00 zł	12 000,00 zł	12 000,00 zł
Koszty remontów	X	X	X	X	X
Koszty modernizacji i koszty zarządu	21 038,16	21 038,16	21 038,16	21 038,16	21 038,16

Tabela nr 7: Analiza wydatków.

Źródło: Zakład Gospodarki Komunalnej w Klembowie.

Rozdział 9.

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

§ 11

1. Wprowadza się działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- 1) dokonywanie zamian lokali o większej powierzchni na mniejszą w przypadkach, gdy w lokalach większych zamieszkuje mniejsza liczba osób;
- 2) dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze;
- 3) urealnienie opłat za lokale mieszkalne;
- 4) skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych należności czynszów poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności;
- 5) dążenie do zbywania lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach komunalnego zasobu gminy, których utrzymanie przewyższa koszty wpływów;
- 6) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych;

2. Nie przewiduje się zamiany lokali w związku z remontami budynków i lokali, gdyż Gmina Klembów nie przewiduje jakichkolwiek remontów.