

**Uchwała Nr XXXII/248/09  
Rady Gminy Kłodawa  
z dnia 29 kwietnia 2009r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kłodawa na lata 2009-2013**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz.733 z późn. zm.)

uchwała się co następuje:

**§1.** Rada Gminy Kłodawa uchwała Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kłodawa na lata 2009-2013 o treści, jak w załączniku Nr 1 do uchwały.

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

**§3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Legan

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kłodawa na lata 2009-2013**

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą o ochronie lokatorów.

O kształcie lokalowej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzających do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnianiu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, w szczególności finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

Wielkość zasobów mieszkaniowych gminy/w/g stanu na 31.01.2009r, pozostających w zarządzie Wójta Gminy Kłodawa wynosi ogółem 21 lokali, z czego 16 lokali komunalnych jest we wspólnotach mieszkaniowych.

Całkowita powierzchnia mieszkaniowego komunalnego zasobu gminy wynosi 1193,7 m<sup>2</sup>.

### **I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

1. Na terenie gminy nie prowadzi się budownictwa mieszkalnego zakładowego, ani też spółdzielczego. Jedynie prywatni inwestorzy budują domy jedno i wielorodzinne pod własne potrzeby lub w celu ich odsprzedaży.
2. Gmina Kłodawa w zasobie komunalnym posiada wydzielone geodezyjnie, uzbrojone w media działki, gdzie prowadzi obecnie lub zamierza w latach następnych budować lokale socjalne. W 2009 roku zasób mieszkaniowy gminy zwiększy się o siedem lokali socjalnych.
3. Gmina w miarę posiadanych środków budżetowych może powiększać zasób mieszkaniowy poprzez zakup lokali mieszkalnych. W 2009r. planuje się zakup jednego lokalu.
4. Uwzględniając sprzedaż, budowę nowych, odzyskanie lub zakup a także adaptację przewiduje się, że w latach 2009 – 2013 ogólna liczba lokli mieszkalnych będzie oscylować w granicach od 26 do 28 lokali, z czego od 7 do 11 to lokale socjalne.

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

1. Aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany. Na ogólną ilość 21 lokali mieszkalnych - (stan na 31.01.2009r.): 10 lokali przedstawia dobry stan techniczny. Pozostałe lokale znajdują się w złym stanie.
2. Ze względu na ograniczone środki finansowe Gminy Kłodawa i niskie wpływy z czynszów mieszkaniowych nie planuje się w latach 2009-2013 modernizacji lokali mieszkalnych, natomiast przewiduje się w tym okresie wykonanie niezbędnych remontów bieżących.
3. W latach obowiązywania programu przewiduje się wydatki na bieżące remonty mieszkań, i tak w roku: 2009 – 20,000zł, 2010 – 27,000zł, 2011 – 30,000zł, 2012 – 35,000zł, 2013 – 35,000zł.

### **III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach**

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych na terenie gminy może być realizowana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 ze zm.) oraz stosownych uchwał jakie w tej sprawie Rada Gminy Kłodawa podejmie w latach 2009 – 2013.

2. W latach 2009 – 2013 planuje się sprzedaż pięciu lokali mieszkalnych. Dotyczy to w szczególności lokali w których Gmina Kłodawa jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej.

#### **IV. Zasady polityki czynszowej**

1. Zasady polityki czynszowej określone zostały w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tą ustawą stawka miesięczna czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego, zwaną stawką bazową, ustalona będzie przez Wójta Gminy Kłodawa w trybie zarządzenia, uwzględniającego czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

2. Czynniki podwyższające stawkę bazową:

- a) lokal położony na I piętrze w budynku wielorodzinnym - 5%
- b) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie - 10%

3. Czynniki obniżające stawkę bazową:

- a) lokal położony na poddaszu lub strychu - 10%
- b) lokal wspólny dla dwóch lub więcej rodzin - 10%
- c) lokal położony w suterenie - 10%
- d) lokal bez lub tzw. ślepą kuchnią - 10%
- e) lokal bez wody, kanalizacji oraz łazienki i wc - 10%

4. Aktualny czynsz za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalu socjalnym stanowi 40% wartości stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Może on ulec zmianie, lecz nie więcej niż 50% wartości stawki bazowej.

5. Minimalna stawka czynszu wolnego za lokale mieszkalne należące do zasobów gminy o powierzchni przekraczającej 15m<sup>2</sup> na jedną osobę wynosi 150% stawki bazowej czynszu regulowanego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

6. Najemca lokalu komunalnego lub socjalnego może wnioskować o obniżenie stawki czynszu do wysokości całkowitego zwolnienia najemcy z tego czynszu na czas określony, jeżeli najemca na własny koszt wykonał konieczny remont lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego. Zakres remontu oraz warunki rozliczeń finansowych przed jego rozpoczęciem najemca musi uzgodnić w formie pisemnej z wynajmującym, pod rygorem utraty możliwości zastosowania ulg lub zwolnienia z czynszu.

#### **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostało powierzone Wójtowi Gminy Kłodawa. Zarządzanie to obejmuje w szczególności utrzymywanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, w tym: prowadzenie remontów, zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem, obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu, a także inne czynności wynajmującego określone w umowie cywilno-prawnej.

2. Planuje się, że zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu

gminy będzie powierzone Gminnemu Zakładowi Komunalnemu.

## **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą dochody:

- z czynszu mieszkaniowego, za lokale komunalne i socjalne,
- z czynszu za lokale użytkowe i gospodarcze,
- dotacje z budżetu gminy.

2. Dodatkowo dochodami mogą być również kredyty, pożyczki, dofinansowanie z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, dofinansowanie z Funduszu Dopłat, oraz z funduszy Unii Europejskiej, a także dotacje celowe wspomagające budownictwo mieszkaniowe i modernizację zasobu mieszkaniowego w budynkach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych (wspólnoty mieszkaniowe).

## **VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty**

W latach 2009-2013 przewidywane są środki budżetowe na ponoszenie kosztów związanych z należyтым utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy Kłodawa, a w szczególności:

- a) koszt bieżącej eksploatacji lokali – zobowiązania Gminy Kłodawa jako właściciela lokali we wspólnotach wobec administratora i pomniejszone o wpływy z opłat czynszowych od najemców,
- b) koszt bieżących remontów – zakres rzeczowy i finansowy określony będzie corocznie w budżetach Gminy Kłodawa,
- c) koszt modernizacji lokali i budynków - zakres rzeczowy i finansowy określony będzie corocznie w budżetach Gminy Kłodawa,
- d) wydatki inwestycyjne na budowę lub zakup lokali mieszkaniowych – będą określone przez Radę Gminy Kłodawa.

## **VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą realizowane w oparciu o:

- uchwały Rady Gminy Kłodawa w sprawie sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Kłodawa,
- pozyskiwanie środków pozabudżetowych na budowę, zakup lokali socjalnych,

Warunkiem pomyślnego rozwiązania problemów mieszkaniowych jest tworzenie właściwej polityki Państwa, która pozwoliłaby Gminie w oparciu o własny budżet i otrzymane środki z czynszów tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej art. 4 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.