

**Uchwała Nr 67/X/2024
RADY GMINY KLUKI
z dnia 19 grudnia 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Kluki na lata 2025-2029.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust.1 i ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz.1465, 1572) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kluki na lata 2025 – 2029, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kluki.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Kluki
Pełka.
Radosław Pełka

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2025-2029

Rozdział 1

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

§1. Lokale mieszkalne

L.p.	Położenie lokalu miejscowość, nr domu	Pow. użytkowa w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
1	Kluki 52, (ośrodek zdrowia)	106,72	Łazienka z wc, instalacja elektryczna, inst. wod.-kan.	dobry	pustostan
2	Kluki 52, (ośrodek zdrowia)	38,12	Łazienka z wc, instalacja elektryczna, inst. wod.-kan.	dobry	pustostan
3	Kaszewice 48	44,00	Łazienka z wc, instalacja elektryczna, inst. wod.-kan.	dobry	Umowa najmu

§ 2. Lokale socjalne

L.p.	Położenie lokalu miejscowość, nr domu	Pow. użytkowa w m ²	Wyposażenie	Stan techniczny	Sposób zagospodarowania
1	Kluki 52, (ośrodek zdrowia)	31,51	Łazienka z wc, instalacja elektryczna, inst. wod.-kan.	dobry	umowa najmu

§3. W latach 2025 – 2029 nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków.

§4. Działania gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym.

Rozdział 2

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

- §5. 5 1.** Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:
- utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania,
 - ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,

- c) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem,
- d) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku.

2. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy. W związku z tym, obok bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii, przewiduje się głównie remonty przyczyniające się do poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zachowania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym. Zakres prac remontowych będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji na podstawie wyników okresowej kontroli budynków. Zadania w zakresie remontów budynków będą planowane w corocznych budżetach Gminy. Remonty lokali mogą być wykonywane również przez lokatorów (najemców), po uprzednim uzyskaniu zgody Wójta Gminy Kluk oraz ustaleniu zasad rozliczenia ponoszonych z tego tytułu kosztów.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§6. W latach 2025 – 2029 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kluki.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§7. Wysokość miesięcznej stawki podstawowej czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§8. 1. Przy ustaleniu stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jego wartość użytkową.

2. Nie planuje się obniżenia czynszu najemcom o niskich dochodach. Pomoc rodzinom w trudnej sytuacji finansowej jest i będzie realizowana na podstawie zabezpieczenia w budżecie gminy środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów regulujących zasady ich przyznawania.

§9. Ustala się ramowe czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu w zależności od położenia budynku oraz wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne ogólnego stanu technicznego budynków:

1) czynniki podwyższające wartość użytkową:

a) kanalizacja podwyższa o – 10 %

b) centralne ogrzewanie podwyższa o - 10%

c) łazienka podwyższa o - 10 %

d) lokal położony na terenie miejscowości Kluki podwyższa o – 15%

2) czynniki obniżające oraz wartość obniżki stawki czynszu

a) brak w lokalu urządzeń wodociągowych obniża o – 20%.

§10. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne stanowiące zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

§11. Podwyższenie stawek czynszu może być dokonywane przez Wójta Gminy Kluki nie częściej niż co 6 miesięcy z zachowaniem zasad określonych w art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§12. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, tj. za energię elektryczną, wodę, odbiór nieczystości stałych.

Rozdział 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

§13. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Wójt Gminy.

§14. Przedmiotem zarządu jest: wynajmowanie mieszkań, remonty, modernizacja, adaptacja lokali, pobieranie opłat z tytułu najmu, sprzedaż lokali mieszkalnych.

§15. W latach 2025-2029 nie planuje się zmiany zasad zarządzania zasobem mieszkaniowym.

§16. Polityka zarządzania zasobem mieszkaniowym zmierzać będzie w kolejnych latach do utrzymania istniejącego zasobu i podniesienia jego standardu technicznego.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§17. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą przychody z najmu lokali mieszkalnych oraz w miarę potrzeb środki własne gminy.

§18. Nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych w zakresie realizacji nowych budynków mieszkalnych mających stanowić własność gminy.

Rozdział 7

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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.

§19. Gmina prowadzić będzie bieżące naprawy, odpowiednio do zaistnienia koniecznych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków własnych. Przewidywaną wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu przedstawia poniższa tabela.

Przewidywana wysokość kosztów:

Lp	Rodzaje kosztów	Koszty w latach (w tys. zł)				
		2025	2026	2027	2028	2029
1	Koszty bieżącej eksploatacji	8,00	8,30	8,80	9,00	9,30
2	Koszty remontów/modernizacji	0	0	0	0	0
3	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0
4	Koszty zarządu	0	0	0	0	0
5	RAZEM	8,00	8,30	8,80	9,00	9,30

Rozdział 8

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

§20. Gmina nie przewiduje remontu kapitalnego budynku, wiążącego się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych.

§21. W celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych będą wykonywane w miarę potrzeb remonty lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.