

**UCHWAŁA NR 680/LXXIII/2024
RADY MIEJSKIEJ W KŁOBUCKU**

z dnia 27 lutego 2024 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłobuck na lata
2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), w związku z 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461 z późn. zm.)

Rada Miejska w Kłobucku uchwała:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłobuck na lata 2024-2028 w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłobucka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kłobucku

Janusz Soluch

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem, Gminy Kłobuck na lata 2024-2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłobuck na lata 2024-2028.

§ 2. Ilekróć w programie mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kłobuck;
- 2) gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy - należy przez to rozumieć zespół czynności związanych z eksploatacją, technicznym utrzymaniem i korzystaniem z mieszkaniowego zasobu gminy oraz rozporządzanie nim w zakresie uprawnień właścicielskich i związanych z zarządzaniem;
- 3) urzędzie - należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Kłobucku;
- 4) ustawie o ochronie praw lokatorów - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 5) zarządcy nieruchomości - należy przez to rozumieć jednostkę budżetową gminy powołaną do zarządzania nieruchomościami;
- 6) zarządzaniu nieruchomością - należy przez to rozumieć czynności wykonywane przez zarządcę na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w tym podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

§ 3. Program wprowadza się na kolejnych pięć lat mając na celu określenie kierunków działania gminy zmierzających do:

- 1) złagodzenia deficytu lokali, w tym lokali mieszkalnych oraz lokali przeznaczonych na najem socjalny;
- 2) poprawy stanu technicznego lokali;
- 3) umożliwienia nabycia lokali dotychczasowym najemcom zainteresowanym nabyciem lokali na własność;
- 4) ograniczania kosztów bieżącej eksploatacji mieszkaniowego zasobu gminy;
- 5) kierowania pomocy do gospodarstw domowych o niskich dochodach, jak również zapewnienie najmu socjalnego lokali osobom, w stosunku do których sąd orzekł takie uprawnienia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu.

§ 4. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji budynków tworzących mieszkaniowy zasób gminy w pierwszej kolejności należy poprawiać stan techniczny w przypadkach, w których brak działań grozi dekapitalizacją.

§ 5. 1. Ze względu na wielkość i stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych.

2. Na budowę nowego budynku przeznaczonego na najem socjalny przewiduje się pozyskanie środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 2.

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

§ 6. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kłobuck stanowi 6 budynków mieszkalnych, w tym 2 budynki mieszkalno-użytkowe, w których zlokalizowanych jest 97 lokali mieszkalnych, w tym 39 przeznaczonych na najem socjalny, 35 lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych i dwa pomieszczenia tymczasowe.

Ogółem zasób mieszkaniowy Gminy Kłobuck na dzień 01.01.2024 r. obejmuje:

97 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.634,10 m², w tym 40 lokali przeznaczonych w najem socjalny lokalu o pow. 1.302,83 m² oraz dwa pomieszczenia tymczasowe o łącznej pow. 50,53 m².

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

Tabela nr 1 Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

Lata	Wielkość zasobu			
	Lokale mieszkalne oddane w najem na czas nieoznaczony	Lokale oddane w najem socjalny	Pom. tymczasowe	Lokale ogółem
2024	55	40	2	97
2025	54	40	2	96
2026	53	68	2	123
2027	52	68	2	122
2028	51	68	2	121

3. Założenia do prognozy:

- 1) w roku 2024 przewiduje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego;
- 2) w roku 2025 przewiduje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego;
- 3) w roku 2026 przewiduje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego oraz oddanie do użytku 28 lokali przeznaczonych na najem socjalny;
- 4) w roku 2027 przewiduje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego;
- 5) w roku 2028 przewiduje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego.

§ 7. Na rok 2026 planowane jest zakończenie budowy budynku mieszkalnego z 28 lokalami mieszkalnymi.

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

Tabela nr 2 Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Lp.	Adres budynku liczba lokali	Rok				
		2024	2025	2026	2027	2028
I LOKALE PRZEZNACZONE NA NAJEM SOCJALNY						
1	Kłobuck ul. Orzeszkowej 1 18 lokali + 1 pom. tymczasowe	Stan zadowalający	Stan zadowalający	Stan zadowalający	Stan niezadowalający	Stan zadowalający
2	Kłobuck ul. Staszica 16 5 lokali + 1 pom. tymcz.	Stan zadowalający	Stan zadowalający	Stan zadowalający	Stan zadowalający	Stan zadowalający
3	Kłobuck ul. Wodociągowa 11 5 lokali	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry	Stan zadowalający	Stan dobry

4	Kłobuck ul. Poprzeczna 3b 12 lokali	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry
5	Kłobuck ul. Wodociągowa 28 lokali			bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
II LOKALE MIESZKALNE						
1	Kłobuck ul. Staszica 16 4 lokale	Stan zadowolający	Stan zadowolający	Stan zadowolający	Stan zadowolający	Stan zadowolający
2	Kłobuck ul. Orzeszkowej 1 9 lokali	Stan zadowolający	Stan zadowolający	Stan zadowolający	Stan niezadowolający	Stan zadowolający
3	Kłobuck ul. Topolowa 11 1 lokal	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry
4	35 lokale w 25 Wspólnotach Mieszkaniowych	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry
5	Kamyk ul. Szkolna 5A 6 lokali	Stan bardzo dobry	Stan bardzo dobry	Stan bardzo dobry	Stan bardzo dobry	Stan bardzo dobry

Rozdział 3.

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

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

2. Priorytetem w zakresie remontów budynków i lokali będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności.

3. Szczegółowe potrzeby remontowe określane będą z uwzględnieniem ustaleń dokonanych w toku przeglądów technicznych 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	2024	Konserwacja dachu i rynien 30000,00	-	-	-	-
		2025	-	częściowa wymiana 10000,00	-	-	-
		2026	-	-	częściowa wymiana 10000,00	-	-
		2027	-	-	-	-	Odnowienie elewacji 30000,00

		2028	-	-	-	-	odnowienie schodów i podestu 10000,00
2	Kłobuck ul. Staszica 16	2024	-	-	częściowa wymiana 10000,00	-	-
		2025	Odnowienie elewacji tylnej 50000,00	-	-	-	-
		2026	-	-	-	Izolacja ścian fundamentowych 50000,00	-
		2027	-	-	-	-	Krycie dachów, naprawa kominów 30000,00
		2028	-	częściowa wymiana 15000	-	-	-
3	Kłobuck ul. Topolowa 11	2024	-	-	-	-	-
		2025	-	-	-	-	-
		2026	-	-	-	-	-
		2027	-	-	-	-	-
		2028	-	-	-	-	Odnowienie elewacji 50000,00
4	Kłobuck ul. Orzeszkowej 1	2024	-	częściowa wymiana 20000,00	-	-	-
		2025	-	-	-	-	naprawa elewacji i gzymsów 20000,00
		2026	-	-	częściowa wymiana 15000,00	-	-
		2027	-	-	-	-	-
		2028	konserwacja dachu, wymiana rynien 50000,00	częściowa wymiana 30000,00	-	-	-
5	35 lokali mieszkalnych w 25 Wspólnotach Mieszkaniowych	2024	-	-	Częściowa wymiana 5000,00	-	-
		2025	-	-	Częściowa wymiana 5000,00	-	-
		2026	-	-	-	-	-

		2027	-	Częściowa wymiana inst elektr. 10000,00	-	-	-
		2028	-	-	-	-	-
6	Kłobuck ul. Poprzeczna 3b	2024	-	-	częściowa wymiana 10000,00	-	-
		2025	Konserwacja dachu 30000,00	-	-	-	-
		2026	-	-	-	-	Odnowienie elewacji 25000,00
		2027	-	-	-	-	naprawa schodów i podestów 20000,00
		2028	-	-	Częściowa wymiana 15000,00	-	-
7	Kamyk ul. Szkolna 5A	2024	-	-	-	-	-
		2025	-	-	-	-	-
		2026	-	-	-	-	-
		2027	konserwacja dachu 20000,00	-	-	-	-
		2028	-	-	-	-	odnowienie elewacji 30000,00

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024-2028 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

ROK	2024	2025	2026	2027	2028
Liczba lokali	1	1	1	1	1

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu najmu

§ 11. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów najmu:

- 1) w lokalach mieszkalnych;
- 2) w lokalach oddanych w najem socjalny lokalu.

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 z uwzględnieniem wskaźników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

4. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oddanego w najem socjalny lokalu ustala się w sposób uwzględniający art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

5. Stosuje się następujące czynniki obniżające lub podwyższające czynsz w stosunku do stawki bazowej za 1 m², których wysokość w ujęciu procentowym wynosi:

1) położenie budynku:

- a) korzystne - podwyższenie o 5%,
- b) niekorzystne - obniżenie o 5%;

2) położenie lokalu w budynku:

- a) korzystne - podwyższenie o 5%,
- b) niekorzystne - obniżenie o 5%;

3) wyposażenie budynku lub lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- a) centralne ogrzewanie w budynku - podwyższenie o 5%,
- b) łazienka w lokalu - podwyższenie o 5%,
- c) brak centralnego ogrzewania - obniżenie o 5%,
- d) brak łazienki lub w.c. w budynku - obniżenie o 10%,
- e) brak WC w lokalu - obniżenie o 5%;

4) stan techniczny urządzeń i instalacji w budynku lub lokalu, zgodnie z protokołem przeglądu technicznego, wskazuje na konieczność ich wymiany lub remontu - obniżenie o 10%;

5) ogólny stan techniczny budynku:

- a) budynki po wykonaniu termomodernizacji - podwyższenie o 10%,
- b) budynki niedocieplone - obniżenie o 10%.

6. Przez korzystne położenie budynku należy rozumieć: Kłobuck - I strefa - osiedla.

7. Przez niekorzystne położenie budynku należy rozumieć: II strefa - stara część miasta i poza miastem Kłobuck.

8. Za lokale o korzystnym położeniu w budynku należy rozumieć lokale położone na parterze i I piętrze.

9. Za lokale o niekorzystnym położeniu w budynku należy rozumieć lokale położone na II i III piętrze.

10. 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 oraz koszty ubezpieczenia nieruchomości.

11. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu 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 innych, np.: za korzystanie z TV kablowej.

12. 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 zmniejszy koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

13. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu mający wpływ na wysokość czynszu.

14. W przypadku wykonania ulepszeń przez najemców bez zwrotu ich wartości 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

§ 12. 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.

§ 13. W toku zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy, zarządca zobowiązany jest:

- 1) przestrzegać zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uregulowanych w uchwałach Rady Miejskiej;
- 2) współpracować z właściwymi przedmiotowo wydziałami urzędu w zakresie gospodarki lokalami oraz gospodarki nieruchomościami.

§ 14. W ramach realizacji strategicznych celów zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) należy dążyć do utrzymania, a tam gdzie zachodzi taka konieczność poprawienia, stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków;
- 2) mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane bezprzetargowo na rzecz dotychczasowych najemców albo w przetargu, z wyłączeniem lokali znajdujących się w budynkach wyszczególnionych w uchwale Nr 298/XXIII/2005 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 17 lutego 2005 r.

§ 15. W latach objętych zakresem 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

§ 16. 1. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy powinny być pokrywane z czynszów za lokale mieszkalne, najem socjalny lokali oraz ze środków budżetu gminy w postaci dotacji celowej w wysokości różnicy pomiędzy poniesionymi kosztami a dochodami z czynszów.

2. Gmina w latach 2024-2028 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.

§ 17. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych, w których gminie przysługuje członkostwo w związku z własnością lokali pokrywa się z wpłacanych przez właścicieli zaliczek, o których mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z późn. zm.).

§ 18. Prognozy wysokości wydatków w kolejnych latach 2024-2028 r. określa rozdział 8.

§ 19. Źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2024-2028 będą dochody własne gminy, z możliwością pozyskania środków zewnętrznych.

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 nakłady inwestycyjne

§ 20. 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 nakłady inwestycyjne uzależnione będą od potrzeb i 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	2024	2025	2026	2027	2028	łącznie
-----	------	------	------	------	------	---------

Koszty bieżącej eksploatacji	420.000,00	441.000,00	463.050,00	486.200,00	510.510,00	2.320.760,00
Koszty planowanych remontów oraz koszty modernizacji	75.000,00	115.000,00	100.000,00	110.000,00	200.000,00	600.000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	44.000,00	46.000,00	48.000,00	50.000,00	52.000,00	240.000,00
Nakłady inwestycyjne			5.500.000,00			5.500.000,00
Łącznie	539.000,00	602.000,00	6.111.050,00	646.200,00	762.510,00	8.660.760,00

Rozdział 9.

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

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

- 1) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
- 2) planowaną sprzedaż lokali;
- 3) zabezpieczenie lokali przeznaczonych na najem socjalny dla obecnych mieszkańców budynku przy ul. Orzeszkowej 1 w Kłobucku.

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

3. Ustalone 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 zamian 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 jedno pomieszczenie tymczasowe, którego utworzenie wynika z ustawy o ochronie praw lokatorów.