

**UCHWAŁA NR L/423/2023**  
**RADY GMINY KLESZCZEWO**

z dnia 25 stycznia 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2023-2027.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.) Rada Gminy Kleszczewo uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzy 10 lokali o łącznej powierzchni 560,26 m<sup>2</sup>, z których 6 znajduje się w 4 budynkach mieszkalnych oraz 4 w 2 budynkach mieszkalno-użytkowych.

2. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi:

- 1) w miejscowości Kleszczewo: 4 lokale o powierzchni odpowiednio 53,50 m<sup>2</sup> i 107,41 m<sup>2</sup>, 60,71 m<sup>2</sup> i 61,58 m<sup>2</sup>,
- 2) w miejscowości Zimin: 3 lokale o powierzchni odpowiednio 35,90 m<sup>2</sup>, 61,10 m<sup>2</sup> i 61,50 m<sup>2</sup>,
- 3) w miejscowości Markowice: 1 lokal o powierzchni 54,10 m<sup>2</sup>,
- 4) w miejscowości Krerowo: 2 lokale o powierzchni odpowiednio 47,68 m<sup>2</sup> i 16,78 m<sup>2</sup>.

3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

- 1) w roku 2023 nie zamierza się wprowadzić do zasobu mieszkaniowego żadnego lokalu,
- 2) w roku 2023 z 10 lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy nie planuje się sprzedaży,
- 3) w roku 2023 zamierza się wyprowadzić z zasobu mieszkaniowego 2 lokale w miejscowości Kleszczewo o powierzchni 53,50 m<sup>2</sup> i 107,41 m<sup>2</sup> oraz 1 lokal w Ziminie o powierzchni 35,90 m<sup>2</sup>.
- 4) w latach 2023-2027 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali na poziomie 7.

§ 2. Stan techniczny budynków jest zróżnicowany. Cztery budynki zostały wybudowane w okresie międzywojennym, jeden w latach sześćdziesiątych i jeden w 2022 r. Cztery budynki wyposażone są w instalacje wod.-kan., gaz i jeden w instalacje wodociagową sieciową, jeden we wszystkie media.

**Rozdział 2.**

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

§ 3. 1. W wyniku przeprowadzonego przeglądu budynków i mieszkań pod kątem potrzeb remontowych w latach 2023-2027 przewiduje się wykonanie remontów i napraw oraz usuwanie awarii, które mają za zadanie utrzymanie budynków i mieszkań w stanie niepogorszonym.

2. Najważniejsze prace remontowe w latach 2023-2027 to:

- 1) remont klatki schodowej – 2023 r. (1 lokal)
- 2) remont klatki schodowej – 2023 r. (1 lokal)
- 3) remont dachu – 2024 r. (1 budynek)
- 4) termomodernizacja – 2025 r. (1 budynek)
- 5) izolacja przeciwwilgociowa – 2026 r. (1 lokal)
- 6) nowa kotłownia – 2027 r. (1 budynek)

**Rozdział 3.**

**Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach**

§ 4. Przewiduję się w 2023 r. wyprowadzenie z mieszkaniowego zasobu gminy 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 196,81 m<sup>2</sup> co spowoduje zmniejszenie mieszkaniowego zasobu gminy do 7 lokali.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5. 1. Stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy Kleszczewo.

2. Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustalana jest z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

3. Czynnikiem podwyższającym stawkę czynszu lokalu jest:

- a) lokalizacja – budynek wolnostojący,
- b) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
  - mieszkanie wyposażone w WC
  - mieszkanie wyposażone w łazienkę (wanna, prysznic)
  - mieszkanie wyposażone w CO
  - mieszkanie wyposażone w gaz przewodowy
- c) wyposażenie budynku w windę,
- d) miejsce parkingowe.

4. Czynnikiem obniżającym stawkę czynszu lokalu jest brak urządzeń wodno - kanalizacyjnych.

5. Zmiana stawek czynszu może następować nie częściej niż raz w roku.

6. Stawki czynszu powinny zapewnić gminie jako właścicielowi budynków dostateczne wpływy środków finansowych pokrywających wydatki bieżącej eksploatacji i planowanych niezbędnych remontów.

#### **Rozdział 5.**

##### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

§ 6. 1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Wójt Gminy.

2. Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:

- a) prowadzeniu ewidencji nieruchomości,
- b) wykonywaniu przeglądów technicznych budynków,
- c) wykonywaniu bieżących napraw i remontów,
- d) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności.

3. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **Rozdział 6.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą dochody z czynszu najmu za lokale mieszkalne.

2. Wpływy z czynszu przeznaczone są na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji oraz na przeprowadzenie planowanych prac remontowych.

#### **Rozdział 7.**

##### **Wysokość wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

§ 8. Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty remontów	6.091 zł	19.497 zł	24.368 zł	7.700 zł	28.492 zł
2.	Koszty bieżącej eksploatacji	2.210 zł	2.260 zł	2.310 zł	2.360 zł	2.410 zł

	Razem	8.301 zł	21.757 zł	26.678 zł	10.060 zł	30.902 zł
--	-------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą następujące działania:

- a) kontynuację zamian lokali o wyższym standardzie (przekwaterowania rodzin płacących czynsz, a zajmujących lokale o niskim standardzie technicznym),
- b) mobilizowanie najemców do dokonywania wzajemnych zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, przy uwzględnieniu stanu zdrowia albo stopnia niepełnosprawności,
- c) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów, poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji, w momencie pojawienia się zaległości czynszowych.
- d) stopniowe urealnianie czynszu za lokale mieszkalne,
- e) kształtowanie odpowiedniej polityki zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo poprzez tworzenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- f) likwidacja lokali wspólnych,
- g) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenia w płatności czynszu, spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach.

2. Budynki o najgorszym stanie technicznym sukcesywnie będą kwalifikowane do wyłączenia z użytkowania, a następnie przeznaczone do rozbiórki. Należy dążyć do poprawy stanu technicznego pozostałych budynków będących własnością Gminy.

#### **Rozdział 8. Przepisy końcowe**

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Marek Maciejewski**

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr L/423/2023**  
**Rady Gminy Kleszczewo**  
**z dnia 25 stycznia 2023 r.**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przyjęty program przez Radę Gminy Kleszczewo Uchwałą Nr XXXVIII/313/2018 z dnia 31 stycznia 2018r. obejmował lata 2018-2022.

Przedłożony projekt uchwały spełnia ustawowe wymogi zawarte w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego w związku z czym zawiera w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 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 przewidywalne zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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 z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Mając powyższe na uwadze podjęcie przedmiotowej uchwały należy uznać za uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

**Marek Maciejewski**