



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 16 grudnia 2021 r.

Poz. 2716

### UCHWAŁA NR XXXIII/302/2021 RADY GMINY KŁODAWA

z dnia 24 listopada 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodawa na lata 2021 – 2026.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 1372 ze 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 (t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 611 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodawa na lata 2021 – 2026” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XXXI/279/2021 Rady Gminy Kłodawa z dnia 29 września 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłodawa na lata 2021 - 2024.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłodawa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kłodawa  
*Andrzej Stanisław Korona*

Załącznik  
do uchwały Nr XXXIII/302/2021  
Rady Gminy Kłodawa  
z dnia 24 listopada 2021 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KŁODAWA NA LATA 2021-2026

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2020r. poz. 611 ze zm.), zwanym dalej ustawą o ochronie praw lokatorów.

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

### Rozdział 1.

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

§ 1. 1. W ramach mieszkaniowego zasobu Gmina Kłodawa na dzień 31.10.2021r. dysponuje 21 lokalami, w tym:

- a) 10 w budynkach stanowiących własność Gminy;
- b) 8 w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych;
- c) 3 w budynkach tzw. Małych Wspólnot (do 7 mieszkań).

3. Całkowita powierzchnia mieszkaniowego zasobu gminy wynosi 952,03 m<sup>2</sup>.

4. Strukturę lokali według stanu na dzień 31.08.2021r. obrazuje tabela nr 1.

<b>Tabela nr 1: wykaz lokali</b>			
<i>Lp.</i>	<i>Adres lokalu</i>	<b>Stan prawny budynku</b>	<b>Powierzchnia lokalu w m<sup>2</sup></b>
1.	ul. Strzelecka 10/4, Wojcieszycy	współwłasność (Wspólnota Mieszkaniowa)	35,95
2.	ul. Strzelecka 12/1, Wojcieszycy	współwłasność (Wspólnota Mieszkaniowa)	35,96
3.	ul. Strzelecka 12/3, Wojcieszycy	współwłasność (Wspólnota Mieszkaniowa)	48,69
4.	ul. Strzelecka 14/7, Wojcieszycy	współwłasność (Wspólnota Mieszkaniowa)	48,69
5.	ul. Strzelecka 4b/10, Wojcieszycy	współwłasność (Wspólnota Mieszkaniowa)	63,00
6.	ul. Strzelecka 4a/3, Wojcieszycy	współwłasność (Wspólnota Mieszkaniowa)	56,10
7.	ul. Strzelecka 5/2, Wojcieszycy	własność	31,90
8.	ul. Strzelecka 5/1, Wojcieszycy	własność	40,63
9.	ul. Osiedłowa 7b/6, Wojcieszycy	współwłasność (Wspólnota Mieszkaniowa)	61,40
10.	ul. Osiedłowa 1a/2, Wojcieszycy	współwłasność (Wspólnota Mieszkaniowa)	63,00
11.	ul. Kościelna 11/3, Kłodawa	współwłasność (tzw. Mała Wspólnota)	44,03
12.	Os. Parkowe 10/7, Różanki	współwłasność (tzw. Mała Wspólnota)	46,06
13.	Os. Parkowe 10/7a, Różanki	współwłasność (tzw. Mała Wspólnota)	35,99
14.	ul. Widokowa 2a, Kłodawa	własność	28,26
15.	ul. Strzelecka 3/4, Wojcieszycy	własność	38,74
16.	ul. Strzelecka 3/5, Wojcieszycy	własność	26,32
17.	ul. Strzelecka 3/6, Wojcieszycy	własność	25,59
18.	ul. Strzelecka 3/7, Wojcieszycy	własność	65,05
19.	ul. Strzelecka 3/2, Wojcieszycy	własność	64,55
20.	ul. Strzelecka 3/3, Wojcieszycy	własność	52,61
21.	ul. Strzelecka 3/1, Wojcieszycy	własność	39,51

5. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco:

<b>Tabela nr 2: prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy</b>						
<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Prognozowana liczba lokali mieszkalnych	21	20	19	18	17	16

6. Powiększenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- a) nowe budownictwo komunalne, realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
- b) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strych itp.) na lokale mieszkalne,
- c) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne.

§ 2. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany i uzależniony od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz od stanu jego utrzymania.

2. Gmina będzie dokonywać starań aby stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych Programem nie ulegnie znacznemu pogorszeniu.

3. Stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 3.

<b>Tabela nr 3: stan techniczny lokali mieszkalnych</b>				
<b>Lp.</b>	<b>Stan techniczny</b>	<b>Opis</b>	<b>Liczba</b>	<b>Udział w %</b>
1.	Bardzo dobry	Lokale w budynkach nowych lub po remontach kapitalnych	2	9,52
2.	Dobry	Lokale wymagające drobnych napraw	6	28,57
3.	Średni	Lokale wymagające napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	10	47,62
4.	Zły	Lokale wymagające gruntownych remontów	3	14,29

4. Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 4.

<b>Tabela nr 4: stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych</b>			
<b>Lp.</b>	<b>Nazwa urządzenia technicznego</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>Udział procentowy w całości</b>
1.	Ogrzewanie	21	100%
	a) centralne ogrzewanie	1	4,76%
	b) ogrzewanie etażowe (eletr.)	7	33,33%
	c) ogrzewanie piecowe	9	42,86%
	d) ogrzewanie gazowe	4	19,05%
2.	Instalacja elektryczna	21	100%
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	21	100%
4.	Lokale z łazienką i WC	21	100%

## **Rozdział 2.**

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

§ 3. 1. Większość budynków tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Kłodawa, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych wymaga remontu.

2. Podstawę określenia potrzeb remontowych stanowią będą przeglądy techniczne budynków.

3. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców, ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku.

4. W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów ustala się następujące priorytety działań remontowych i modernizacyjnych, wynikające z analizy potrzeb:

- a) dokonywanie przeglądów obiektów w zakresie sprawności technicznej instalacji elektrycznej oraz stanu elementów konstrukcyjnych obiektów,
- b) przeglądy urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych wraz z ich oczyszczeniem,
- c) remonty pokrycia dachowego,
- d) przebudowa kominów,
- e) orynnowanie dachowe,
- f) wymiana stolarki drzwiowej i okiennej.

5. Planowany podział środków finansowych na roboty remontowe i modernizacyjne wynikające z analiz potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 5.

Rodzaje kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Roboty remontowe i modernizacyjne	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
<b>Razem</b>	<b>50,00</b>	<b>50,00</b>	<b>50,00</b>	<b>50,00</b>	<b>50,00</b>	<b>50,00</b>

6. Realizacja planu remontów i modernizacji w poszczególnych latach, uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

### **Rozdział 3.**

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

§ 4. 1. W okresie objętym planem, sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodawa odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Kłodawa.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- a) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- b) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty lokali.

3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców.

4. Zakłada się sprzedaż mieszkań w każdym roku objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Kłodawa na poniższym poziomie:

- a) 2021r. – 1 lokal,
- b) 2022r. – 1 lokal,
- c) 2023r. – 1 lokal,
- d) 2024r. – 1 lokal,
- e) 2025r. – 1 lokal,
- f) 2026r. – 1 lokal.

5. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych może ulec zmianie, w zależności od ilości wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz z uwagi na zasadność tych wniosków.

## Rozdział 4.

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodawa wynikające z niniejszego programu.

2. Czynsz obejmuje m.in.: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku (w tym remonty) oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania (w tym opłaty za utrzymanie czystości), energię elektryczną za części wspólne budynku oraz opłaty publicznoprawne.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy w opłacie czynszowej nie są uwzględnione opłaty za ww. elementy.

§ 6. 1. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodawa ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) czynsz za lokale komunalne,
- b) czynsz za lokale oddane w najem socjalny.

2. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali komunalnych (na czas nieoznaczony) i lokali do najmu socjalnego ustala Wójt Gminy Kłodawa, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

3. Minimalna stawka czynszu za lokale oddane w najem socjalny wynosi 40% wartości stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej czynszu za lokale komunalne. Może on ulec zmianie, ale nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Kłodawa.

§ 7. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu komunalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynnik obniżający jego wartość użytkową.

2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- |   |     |
|---|-----|
| 1) położenie budynku (znacznie utrudniony dostęp do infrastruktury) – | 5%. |
| 1) położenie lokalu:  |     |
| a) w suterenie  | 10% |
| b) na poddaszu lub strychu  | 10% |
| c) mieszkanie wspólne   | 10% |
| 2) lokale bez wody i kanalizacji oraz łazienki WC                     | 10% |
| 3) lokal bez lub z tzw. ślepą kuchnią                                 | 10% |
| 4) zły stan techniczny budynku  | 10% |

3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- |   |     |
|---|-----|
| a) położenie lokalu na I piętrze budynku wielokondygnacyjnego | 5%  |
| b) mieszkanie z centralnym ogrzewaniem                        | 10% |

4. Czynniki obniżające i zwiększające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale oddane w najem socjalny.

§ 8. 1. Najemca lokalu komunalnego (na czas nieoznaczony) lub lokalu oddanego w najem socjalny może wnioskować o obniżenie stawki czynszu do wysokości całkowitego zwolnienia z tego czynszu na czas określony, jeżeli na własny koszt wykona konieczny remont lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego.

2. Zakres remontu oraz warunki rozliczeń finansowych najemca musi uzgodnić w formie pisemnej z wynajmującym, pod rygorem utraty możliwości zastosowania ulg lub zwolnienia z czynszu.

### 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.

§ 9. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kłodawa powierzone jest Wójtowi Gminy.

2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, remonty i konserwację lokali i budynków, utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości, prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali mieszkalnych.

3. W kolejnych latach nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.

### Rozdział 6

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

§ 10. 1. Środki pieniężne na finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- a) z budżetu gminy, z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- b) dotacje z budżetu państwa,
- c) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,
- d) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

### Rozdział 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.

§ 11. 1. Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 6.

<b>Tabela nr 6: wysokość kosztów</b>						
<b>Rodzaj kosztów</b>	<b>Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)</b>					
	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Bieżąca eksploatacja*	7,00	7,00	7,00	8,00	8,00	9,00
Remonty	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	40,00
Modernizacja	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Koszty zarządu	4,00	4,00	5,00	5,00	6,00	6,00
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>61,00</b>	<b>61,00</b>	<b>62,00</b>	<b>63,00</b>	<b>64,00</b>	<b>70,00</b>

\* Bieżąca eksploatacja – przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominiarskie), czyszczenie przewodów kominowych, opłata za energię elektryczną części wspólnych budynku itp.

### Rozdział 8

#### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 12. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- a) racjonalizację i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- b) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykację zaległości,

- c) racjonalne gospodarowanie środkami budżetowymi przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- d) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
- e) wypowiedanie umów najmu w przypadku nieregulowania zobowiązań, proponowanie zawarcia ugód dotyczących spłaty zadłużenia oraz zamiana lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Kłodawa na mniejsze i tańsze w eksploatacji,
- f) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu.