



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 27 stycznia 2014 r.

Poz. 459

UCHWAŁA NR 385/XXXIX/2014 RADY MIEJSKIEJ W KŁOBUCKU

z dnia 15 stycznia 2014 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłobuck na lata 2014 – 2018

Na podstawie art 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) 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 (tekst jednolity Dz. U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266 wraz z późn. zm.) na wniosek Burmistrza Kłobucka, po zaopiniowaniu przez Komisję Zagospodarowania Przestrzennego, Infrastruktury Komunalnej, Bezpieczeństwa i Porządku Publicznego,

Rada Miejska w Kłobucku uchwała:

§ 1. Przyjąć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłobuck na lata 2014 - 2018 w brzmieniu określonym w załącznikach do niniejszej uchwały:

1. Postanowienia ogólne – załącznik nr 1,
2. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne – załącznik nr 2,
3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata – załącznik nr 3,
4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach – załącznik nr 4,
5. Zasady polityki czynszowej – załącznik nr 5,
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 – załącznik nr 6,
7. Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach – załącznik nr 7,
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 wydatki inwestycyjne – załącznik nr 8,
9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowana sprzedaż lokali – załącznik nr 9.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłobucka.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr 153/XVI/2008 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 27.03.2008 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2008 – 2013 .

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kłobucku

inż. Józef Batóg

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 385/XXXIX/2014
Rady Miejskiej w Kłobucku
z dnia 15 stycznia 2014 r.

Postanowienia ogólne

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 31 z 2005 r. poz. 266 z późn. zm.) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada obowiązek na Radę Miejską uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z faktem, iż Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłobuck na lata 2008– 2013 utracił aktualność, wystąpiła konieczność aktualizacji opracowania.

2. Niniejsza Uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kłobuck na lata 2014 – 2018.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) 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 (tekst jednolity Dz. U. Nr 31 z 2005 r. wraz z późn. zm.),
- 2) gminie – należy przez to rozumieć gminę Kłobuck,
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy,
- 4) gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy Kłobuck – należy przez to rozumieć zespół czynności związanych z eksploatacją, techn. utrzymaniem, korzystaniem z mieszkaniowego zasobu gminy oraz rozporządzaniu nim, obejmujących kompetencje właścicielskie i związane z zarządzaniem,
- 5) zarządzaniu nieruchomością – należy przez to rozumieć działalność zawodową wykonywaną przez zarządcę na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami: polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzając do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość,
- 6) zarządcy nieruchomości – należy przez to rozumieć jednostkę budżetową gminy powołaną do zarządzania nieruchomościami.

4. Uchwalony program wprowadza się na kolejnych pięć lat działania i określa kierunki działania Gminy mające na celu:

- 1) złagodzenie deficytu lokali socjalnych,
- 2) poprawę stanu technicznego lokali socjalnych oraz lokali mieszkalnych,
- 3) kontynuowanie procesu sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom z wyłączeniem lokali w budynkach wyszczególnionych w Uchwale Nr 298/XXIII/2005 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 17 lutego 2005 r.,
- 4) realne i konsekwentne ograniczanie kosztów bieżącej eksploatacji, konserwacji oraz remontów, czyli kosztów utrzymania budynków i lokali komunalnych, przy wykonywaniu identycznego zakresu ww usług,
- 5) stopniowe ograniczanie pomocy Gminy rodzinom, które mogą samodzielnie rozwiązać problemy mieszkaniowe i kierowanie pomocy do gospodarstw domowych o niskich dochodach, jak również dostarczanie lokali socjalnych osobom w stosunku do których sąd orzekł takie uprawnienia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, do czego Gmina jest zobowiązana i z tego tytułu ponosi dodatkowe koszty w przypadku nie zapewnienia lokalu socjalnego.

5. Mając na uwadze zasady prawidłowej eksploatacji w budynkach mieszkaniowego zasobu gminy w pierwszej kolejności należy usuwać wady techniczne grożące dekapitalizacją budynków.

6. Ze względu na wielkość i stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy przewiduje się finansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych bez potrzeby pozyskiwania środków zewnętrznych. Do budowy nowego budynku socjalnego, pozyskanie również środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 385/XXXIX/2014
Rady Miejskiej w Kłobucku
z dnia 15 stycznia 2014 r.

**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kłobuck stanowi 5 budynków mieszkalnych i 2 budynki mieszkalno – użytkowe z 58 lokalami mieszkalnymi, w tym 41 stanowią lokale socjalne, 40 lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Ogółem zasób mieszkaniowy Gminy Kłobuck na rok 2014 wynosić będzie: **98 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.844,95 m², w tym 41 lokale socjalne o pow. 1.512,54 m²**

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

Lata	Wielkość zasobu		
	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale ogółem
2014	57	41	98
2015	55	41	96
2016	53	53	106
2017	51	53	104
2018	49	53	102

Założenia do prognozy:

- 1) w roku 2014 przewiduje się sprzedaż 2 lokali mieszkalnych,
- 2) w roku 2015 przewiduje się sprzedaż 2 lokali mieszkalnych,
- 3) w roku 2016 przewiduje się sprzedaż 2 lokali mieszkalnych, oddanie do użytku 12 lokali socjalnych,
- 4) w roku 2017 przewiduje się sprzedaż 2 lokali mieszkalnych,
- 5) w roku 2018 przewiduje się sprzedaż 2 lokali mieszkalnych.

2. Na rok 2015 planowane jest wybudowanie nowego budynku socjalnego z 12- ma lokalami mieszkalnymi.

3. W roku 2014 planowane jest przeznaczenie budynku w Białej nr 138 na lokal socjalny.

Celem możliwości przeznaczenia budynku na lokal socjalny, z uwagi na wiek budynku i stan techniczny, konieczne jest opracowanie ekspertyzy budowlanej jego stanu.

2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Znaczenie określeń użytych w poniższych tabelach:

1. **stan dobry** – budynek w okresie objętym prognozą nie wymaga naprawy,
2. **stan zadowalający** – elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy naprawić, konserwować lub wymienić, np.: wymiana okien, drzwi, konserwacja pokrycia dachowego, planowana wymiana instalacji wewnętrznej,
3. **stan niezadowalający** – uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji zagrażający bezpieczeństwu, stan zużycia materiałów budowlanych kwalifikujący do ich wymiany.

L.p.	Adres budynku, liczba lokali	Rok				
		2014	2015	2016	2017	2018
I LOKALE SOCJALNE						
1	Kłobuck ul. Orzeszkowej 1 15 lokali	Stan zadowalający	Stan zadowalający	Stan zadowalający	Stan zadowalający	Stan niezadowalający

2	Kłobuck ul. Staszica 16 7 lokali	Stan zadowolający	Stan zadowolający	Stan zadowolający	Stan zadowolający	Stan zadowolający
3	Kłobuck ul. Wodociągowa 11 5 lokali	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry	Stan zadowolający
4	Kłobuck ul. Poprzeczna 3b 12 lokali	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry	Stan zadowolający	Stan dobry
5	Kłobuck – Niwa ul. Kasztanowa 126 1 lokal	Stan niezadowolający	Stan niezadowolający	Stan zadowolający	Stan zadowolający	Stan zadowolający
6	Biała Dolna ul. Nadrzeczna 8 1 lokal 168 m ²	Stan niezadowolający	Stan niezadowolający	Stan zadowolający	Stan zadowolający	Stan zadowolający
II LOKALE MIESZKALNE						
1	Kłobuck ul. Staszica 16 3 lokale	Stan zadowolający	Stan zadowolający	Stan zadowolający	Stan zadowolający	Stan zadowolający
2	Kłobuck ul. Orzeszkowej 1 13 lokali	Stan zadowolający	Stan zadowolający	Stan zadowolający	Stan zadowolający	Stan niezadowolający
3	40 lokali w 26 Wspólnotach Mieszkaniowych	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry
4	Kłobuck ul. Topolowa 11 1 lokal	Stan dobry	Stan dobry	Stan dobry	Stan zadowolający	Stan dobry

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 385/XXXIX/2014

Rady Miejskiej w Kłobucku

z dnia 15 stycznia 2014 r.

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

L.p.	Nieruchomość mieszkanie	lata	dach	instalacje	Okna, drzwi	fundament	elewacje
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Kłobuck ul. Wodociągowa 11	2014	-	-	-	-	-
		2015	-	-	-	-	-
		2016	-	-	-	-	-
		2017	-	-	-	-	-
		2018	Konserwacja dachu	-	-	-	-
2	Kłobuck ul. Staszica 16	2014	-	-	Częściowa wymiana	-	-
		2015	-	-	-	-	Odnowienie elewacji tylnej
		2016	Krycie dachu	-	-	-	-
		2017	-	-	-	-	-
		2018	Remont konstrukcji dachu	-	-	-	-
3	Kłobuck ul. Topolowa 11	2014	Remont kominów	-	-	-	Remont gzymsów
		2015	-	-	-	-	-
		2016	-	-	-	-	-
		2017	Wymiana obróbek	-	-	-	-
		2018	-	-	-	-	Odnowienie elewacji
4	Kłobuck ul. Orzeszkowej 1	2014	Remont kominów	-	Częściowa wymiana	-	-
		2015	-	Częściowa wymiana inst. elektr.	-	-	-
		2016	-	-	Częściowa wymiana	-	-
		2017	-	-	-	-	-
		2018	Remont pokrycia dachu	Częściowa wymiana	-	-	-
5	40 lokali mieszkalnych w 26 Wspólnotach Mieszkaniowych	2014	-	-	Częściowa wymiana	-	-
		2015	-	-	Częściowa wymiana	-	-
		2016	-	-	-	-	-
		2017	-	-	-	-	-
		2018	-	Wymiana inst. elekt.	-	-	-
6	Kłobuck	2014	-	-	-	-	-

	ul. Poprzeczna 3b	2015	-	-	Częściowa wymiana	-	-
		2016	-	-	-	-	-
		2017	-	-	-	-	-
		2018	Konserwacja dachu	-	Częściowa wymiana	-	Odnowienie elewacji
7	Kłobuck – Niwa ul. Kasztanowa 126	2014	Remont konstrukcji dachu	Wymiana inst. elektr.	Częściowa wymiana	-	-
		2015	-	-	-	-	-
		2016	-	-	-	-	-
		2017	-	-	-	-	-
		2018	-	-	-	-	-
8	Biała Dolna ul. Nadrzeczna 138	2014	Remont konstr. dachu	Wymiana inst. elekt.	-	-	-
		2015	-	-	-	-	Remont elewacji i ocieplenia
		2016	-	-	Częściowa wymiana	-	-
		2017	-	-	-	-	-
		2018	-	-	-	-	-

Potrzeby remontów i modernizacji na lata 2014 – 2018

L.p.	Nieruchomość mieszkanie	lata	dach	instalacje	Okna, drzwi	fundament	elewacje
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Kłobuck ul. Wodociągowa 11	2014	-	-	-	-	-
		2015	-	-	-	-	-
		2016	-	-	-	-	-
		2017	-	-	-	-	-
		2018	2 000,00 zł	-	-	-	-
2	Kłobuck ul. Staszica 16	2014	-	-	2 000,00 zł	-	-
		2015	-	-	-	-	10 000,00 zł
		2016	5 000,00 zł	-	-	-	-
		2017	-	-	-	-	-
		2018	20 000,00 zł	-	-	-	-
3	Kłobuck ul. Topolowa 11	2014	5 000,00 zł	-	-	-	2 000,00 zł
		2015	-	-	-	-	-
		2016	-	-	-	-	-
		2017	-	-	-	-	-
		2018	-	-	-	-	-
4	Kłobuck ul. Orzeszkowej 1	2014	10 000,00 zł	-	5 000,00 zł	-	-
		2015	-	3 000,00 zł	-	-	-
		2016	-	-	2 000,00 zł	-	-
		2017	-	-	-	-	-
		2018	70 000,00 zł	5 000,00 zł	-	-	-
5	40 lokali mieszkalnych w 26 Wspólnotach Mieszkaniowych	2014	-	-	2 000,00 zł	-	-
		2015	-	-	1 000,00 zł	-	-
		2016	-	-	-	-	-
		2017	-	-	-	-	-

		2018	-	2 000,00 zł	-	-	-
6	Kłobuck ul. Poprzeczna 3b	2014	-	-	-	-	-
		2015	-	-	2 000,00 zł	-	-
		2016	-	-	-	-	-
		2017	-	-	-	-	-
		2018	3 000,00 zł	-	2 000,00 zł	-	10 000,00 zł
7	Kłobuck – Niwa ul. Kasztanowa 126	2014	30 000,00 zł	8 000,00 zł	3 000,00 zł	-	-
		2015	-	-	-	-	-
		2016	-	-	-	-	-
		2017	-	-	4 000,00 zł	-	-
		2018	-	-	-	-	-
8	Biała Dolna ul. Nadrzeczna 138	2014	40 000,00 zł	3 000,00 zł	-	-	-
		2015	-	-	-	-	20 000,00 zł
		2016	-	-	3 000,00 zł	-	-
		2017	-	-	4 000,00 zł	-	-
		2018	-	-	-	-	-

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr 385/XXXIX/2014
Rady Miejskiej w Kłobucku
z dnia 15 stycznia 2014 r.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

ROK	2014	2015	2016	2017	2018
Ilość lokali	2	2	2	2	2

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr 385/XXXIX/2014
Rady Miejskiej w Kłobucku
z dnia 15 stycznia 2014 r.

Zasady polityki czynszowej

Zasady ustalania czynszów w Gminie określa Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. Z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.

2. Stawki czynszu dla lokali mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Burmistrza Kłobucka.

3. Wysokość czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stanowi stawka czynszu ustalona w oparciu o zasady określone w art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów z uwzględnieniem wskaźników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

Ustala się czynniki wpływających na wysokości czynszu:

Czynniki podwyższające: - czynsz maksymalny uwzględniający wszystkie czynniki podwyższające:

1. położenie budynku – (strefa I - Osiedle Kłobuck),
2. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje: w.c., łazienka, centralne ogrzewanie, c.w.u.,
3. położenie lokalu w budynku - (I piętro, środkowe),
4. ogólny stan techniczny budynku (dobry, budynek docieplony),

Czynniki obniżające:

1. położenie budynku – (strefa II – Kłobuck – stara część miasta, poza Kłobuckiem),
2. wyposażenie budynku w urządzenia techniczne i instalacje, brak c.o., brak łazienki i w.c., tylko wodn. kan.,
3. położenie lokalu w budynku, parter, II, III, IV piętro,
4. ogólny stan techniczny budynku (niezadowolający).

4. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty remontów o modernizacji budynków, pomieszczeń i urządzeń do wspólnego użytku mieszkańców t.j. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynków, utrzymania terenu wokół budynku, utrzymania domofonów, konserwacji anteny zbiorczej, ubezpieczenia nieruchomości.

5. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela, t.j. 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 inne, np. TV kablowa.

6. Podwyższenia stawki czynszu nie może przekroczyć granicy określonej ustawowo.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Podwyższenie czynszu może być dokonywane przez Burmistrza jeden raz w roku o 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.

9. Dotychczasowy czynsz w lokalach mieszkalnych określało Zarządzenie Burmistrza Kłobucka Nr 9/ZDiGK/2012 z dnia 03.06.2012 r. Podstawą do podwyższania czynszu winno być wyliczenie kosztów rzeczywistych utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy i wysokość koniecznej podwyżki, przy uwzględnieniu obecnego stopnia zamożności mieszkańców, których stan dochodów zmusza do korzystania z pomocy mieszkaniowej Gminy, jak również stopniowego dążenia Gminy do zmniejszenia dopłat w postaci dotacji do utrzymania zasobów, aż do całkowitego pokrycia kosztów utrzymania zasobów jedynie z czynszów, które powinny gwarantować zysk także właścicielowi.

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

W przypadku wykonania ulepszeń przez najemców (bez zwrotu wartości ulepszenia) nie stosuje się podwyższenia wysokości czynszu.

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr 385/XXXIX/2014

Rady Miejskiej w Kłobucku

z dnia 15 stycznia 2014 r.

**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**

1. 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.
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy zobowiązuje zarządcę do:
 - 1/ przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłobuck uchwalonym w uchwałach Rady Miejskiej,
 - 2/ współpracowania z właściwymi podmiotowo Wydziałami Urzędu Miejskiego w zakresie gospodarki lokalami, gospodarki nieruchomościami, współpraca ze Społeczną Komisją Mieszkaniową powołaną Zarządzeniem Burmistrza.
3. Ustala się podstawowe strategiczne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:
 - a) należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność poprawić, stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków,
 - b) mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom i w przetargu z wyłączeniem lokali wyszczególnionych w Uchwale Nr 298/XXIII/2005 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 17 lutego 2005 r.
 - c) Gmina zarządza mieszkaniowym zasobem w sposób bezpośredni poprzez jednostkę budżetową Gminy tj. Zarząd Dróg i Gospodarki Komunalnej w Kłobucku.
4. Nie przewiduje się zmian organizacyjno – prawnych w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy przy dopuszczeniu zamian strukturalnych.

Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr 385/XXXIX/2014
Rady Miejskiej w Kłobucku
z dnia 15 stycznia 2014 r.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy powinny być pokrywane z czynszów za lokale mieszkalne, socjalne oraz ze środków budżetu gminy w postaci dotacji celowej w wysokości równicy pomiędzy poniesionymi kosztami a dochodami z czynszów. Gmina w latach 2014 – 2018 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.

2. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości we Wspólnotach Mieszkaniowych, gdzie znajdują się lokale gminy pokrywane są z zaliczek wpłacanych przez właścicieli, które są ustalane na zebraniach wspólnot.

3. Prognozy wysokości wydatków w kolejnych latach od 2014 do 2018 r. określa załącznik nr 8.

4. Źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2014 – 2018 będą dochody własne gminy, z możliwością pozyskania środków zewnętrznych na powiększenie mieszkaniowych zasobów gminy.

Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr 385/XXXIX/2014

Rady Miejskiej w Kłobucku

z dnia 15 stycznia 2014 r.

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 wydatki inwestycyjne

Lp	rok	2014	2015	2016	2017	2018	łącznie
1	Koszty bieżące eksploatacji	270 000,00 zł	283 500,00 zł	290 000,00 zł	299 000,00 zł	310 000,00 zł	1 452 500,00 zł
2	Koszty planowanych remontów oraz koszty modernizacji	110 000,00 zł	36 000,00 zł	10 000,00 zł	8 000,00 zł	111 000,00 zł	275 000,00 zł
3	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	30 250,00 zł	31 500,00 zł	32 700,00 zł	33 300,00 zł	34 000,00 zł	161 750,00 zł
4	Nakłady inwestycyjne	-	1 500 000,00 zł	-	-	-	1 500 000,00 zł
	łącznie	410 250,00 zł	1 851 000,00 zł	332 700,00 zł	340 300,00 zł	455 000,00 zł	3 389 250,00 zł

Załącznik Nr 9 do Uchwały Nr 385/XXXIX/2014

Rady Miejskiej w Kłobucku

z dnia 15 stycznia 2014 r.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) **niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,**
- b) **planowana sprzedaż lokali,**
- c) **zabezpieczenie lokali socjalnych dla obecnych mieszkańców budynku przy ul. Orzeszkowej 1 w Kłobucku.**

1. Stan zasobu mieszkaniowego gminy nie wymusza planowania sprzedaży lokali w celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, co nie uchybia planowanej sprzedaży ustalonej w załączniku nr 4.

2. Ustalone realne potrzeby remontów i modernizacji oraz plan remontów i modernizacji przedstawiony w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu przeprowadzenia remontów.

Mając powyższe na uwadze nie przewiduje się zmian lokali związanych z potrzebą przeprowadzenia remontów.

3. 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, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Z mieszkaniowego zasobu gminy docelowo należy wyłączyć i ustanowić minimum dwa lokale tymczasowe, których ustanowienie wynika z Ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy.

Z dniem wprowadzenia niniejszej Uchwały, Gmina nie dysponuje w swoim zasobie lokalami tymczasowymi.

5. Do roku 2018 gmina powinna uwzględnić docelowo w planie inwestycyjnym budowę nowego budynku socjalnego z ilością mieszkań zabezpieczających lokale dla obecnych mieszkańców budynku przy ul. Orzeszkowej 1 w Kłobucku.

Prace niezbędne do bezpiecznego użytkowania tego budynku zostały wykonane zgodnie z opracowaną ekspertyzą i dalsze użytkowanie budynku po okresie 5 lat. Uzależnione będzie od przeglądu i opinii technicznej po tym okresie. Z wagi na wiek i stan budynku, dalsze ponoszenie kosztów utrzymania tego budynku w zakresie nie zagrażającym bezpieczeństwu jego mieszkańców, będzie ekonomicznie nie uzasadnione, a zakres tych remontów (m.in. wymiana stropów, budowa kominów) wymagałby przeniesienia tych mieszkańców do lokali zastępczych.