

**UCHWAŁA NR XIX/169/2021  
RADY MIEJSKIEJ W KLESZCZELACH**

z dnia 30 września 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Kleszczele na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kleszczele na lata 2022-2026 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kleszczel.

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.

Przewodniczący Rady

**mgr Aleksy Roszczenko**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
KLESZCZELE NA LATA 2022-2026**

**Rozdział 1.**

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

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kleszczele tworzy 8 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 466,77m<sup>2</sup>, w tym:

- 1) 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 176,24 m<sup>2</sup> – znajdujące się w dwóch budynkach będących własnością Gminy;
- 2) 5 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 290,53 m<sup>2</sup> – znajdujących się w budynku będącym współwłasnością Gminy;

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny są między innymi: wiek budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego oraz elewacji zewnętrznej, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania przez mieszkańców.

3. Wykaz wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu [m <sup>2</sup> ]	Wyposażenie lokalu	Stan techniczny
1.	Kleszczele ul. Stacja Kolejowa 8G m. 2	44,6	instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka z wc	zadowalający
2.	Kleszczele ul. Stacja Kolejowa 8G m. 3	44,0	instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka z wc	zadowalający
3.	Kleszczele ul. Stacja Kolejowa 8G m. 5	61,10	instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka z wc	zadowalający
4.	Kleszczele ul. Stacja Kolejowa 8G m. 6	61,13	instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka z wc	zadowalający
5.	Kleszczele ul. Stacja Kolejowa 8G m. 7	79,70	instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka z wc	zadowalający
6.	Kleszczele ul. Kolejowa 40	71,92	_____	zły
7.	Kleszczele ul. Plac Parkowy 9	62,80	instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka z wc, centralne ogrzewanie	dobry
8.	Kleszczele ul. Plac Parkowy 9	41,52	instalacja wodociągowa i kanalizacyjna, łazienka z wc, centralne ogrzewanie	dobry

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zwiększenia (lub zmniejszenia) wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Kleszczele, wobec czego wielkość zasobu pozostanie na dotychczasowym poziomie. Przewidywana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Kleszczele (wg stanu na koniec roku):

Rok	Liczba lokali	Łączna powierzchnia użytkowa lokali [m <sup>2</sup> ]
2022	8	466,77

2023	8	466,77
2024	8	466,77
2025	8	466,77
2026	8	466,77

5. Przewiduje się, że wraz z upływem czasu stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Kleszczele będzie ulegał stopniowej poprawie, poprzez dokonywanie bieżących napraw i konserwacji budynków i lokali oraz zaplanowanych remontów, uzależnionych od posiadanych środków finansowych.

## Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza jego aktualny stan techniczny.

2. Analizę potrzeb remontowych i prac modernizacyjnych mieszkaniowego zasobu Gminy Kleszczele na lata 2022-2026 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres lokalu	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Lokal mieszkaniowy w budynku wielorodzinnym – ul. Stacja Kolejowa 8G m. 2	X	termomodernizacja – wymiana okien	termomodernizacja – ocieplenie ścian	X	X
2.	Lokal mieszkaniowy w budynku wielorodzinnym – ul. Stacja Kolejowa 8G m. 3	X	termomodernizacja – wymiana okien	termomodernizacja – ocieplenie ścian	X	X
3.	Lokal mieszkaniowy w budynku wielorodzinnym – ul. Stacja Kolejowa 8G m. 5	X	termomodernizacja – wymiana okien	termomodernizacja – ocieplenie ścian	X	X
4.	Lokal mieszkaniowy w budynku wielorodzinnym – ul. Stacja Kolejowa 8G m. 6	X	termomodernizacja – wymiana okien	termomodernizacja – ocieplenie ścian	X	X
5.	Lokal mieszkaniowy w budynku wielorodzinnym – ul. Stacja Kolejowa 8G m. 7	X	termomodernizacja – wymiana okien	termomodernizacja – ocieplenie ścian	X	X
6.	Lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym – ul. Kolejowa 40	X	X	X	X	X
7.	Lokal mieszkalny w budynku	termomodernizacja – ocieplenie ścian	X	X	X	X

	użyteczności publicznej – ul. Plac Parkowy 9 lok. 1					
8.	Lokal mieszkalny w budynku użyteczności publicznej – ul. Plac Parkowy 9 lok. 2	termomodernizacja – ocieplenie ścian	X	X	X	X

### **Rozdział 3.**

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

§ 3. 1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy każdorazowo określa Rada Miejska w Kleszczelach.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

### **Rozdział 4.**

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

§ 4. 1. Zasady polityki czynszowej określone są w uchwale Nr XXIV/203/02 Rady Miejskiej w Kleszczelach z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

2. Czynniki podwyższające i obniżające stosowane przy obliczaniu czynszu:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- centralne ogrzewanie – 30 %,
- centralna ciepła woda – 30 %,
- wyposażenie w instalację wodociągową – 15 %,
- wyposażenie w instalację kanalizacyjną – 15 %,
- położenie w obrębie miasta Kleszczele – 5 %;

2) czynniki obniżające stawkę czynszu:

- mieszkanie z kuchnią bez naturalnego oświetlenia – 10 %,
- mieszkanie bez instalacji wodociągowej – 10 %,
- mieszkanie bez instalacji kanalizacyjnej – 5 %,
- mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki – 20 %,
- mieszkanie na parterze w budynkach wielorodzinnych – 5 %.

3. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz Kleszczel w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

### **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.**

§ 5. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Kleszczel. Nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) utrzymaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) organizowaniu i prowadzeniu konserwacji i remontów bieżących;
- 3) naliczaniu i pobieraniu czynszów z tytułu najmu lokali;
- 4) prowadzeniu windykacji należności z tytułu czynszów;

- 5) prowadzeniu dokumentacji związanej z najmem lokali oraz obsługą finansową;
- 6) podejmowaniu decyzji w sprawie wykonania w lokalu ulepszeń przez lokatorów oraz określania sposobu rozliczenia z tego tytułu.

### **Rozdział 6.**

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

§ 6. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z tytułu czynszu za najem lokali. W przypadku wystąpienia w okresie objętym programem, różnic pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz remontów, w miarę możliwości angażowane będą dodatkowe środki z budżetu gminy.

### **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.**

§ 7. 1. Wysokość kosztów w kolejnych latach uzależniona będzie od bieżących potrzeb wynikających z użytkowania lokali oraz z zaleceń kontroli okresowych budynków.

2. Głównymi wydatkami będą koszty bieżącej eksploatacji oraz bieżących remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu. Na koszty inwestycyjne będzie miała wpływ planowana termomodernizacja budynku przy ul. Plac Parkowy 9. Przewidywane koszty ujęto w poniższej tabeli.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji [zł]	Koszty remontów [zł]	Koszty modernizacji [zł]	Koszty inwestycyjne [zł]
2022	10.000,00	10.000,00	50.000,00	0,00
2023	10.000,00	10.000,00	30.000,00	0,00
2024	10.000,00	10.000,00	30.000,00	0,00
2025	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00
2026	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00

3. Nie wyodrębnia się kosztów zarządu nieruchomościami, gdyż zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Kleszczele wykonywany będzie we własnym zakresie przez Burmistrza Kleszczel.

### **Rozdział 8.**

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

§ 8. 1. W celu poprawy efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem należy dążyć do ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów.

2. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zamian lokali, związanych z koniecznością przeprowadzenia remontów budynków i lokali.

### **Rozdział 9.**

#### **Postanowienia końcowe.**

§ 9. 1. W przypadku wystąpienia zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy i potrzeb remontowych, Burmistrz Kleszczel każdorazowo przedłoży Radzie Miejskiej w Kleszczelach propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kleszczele na lata 2022-2026”.

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243).