



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 30 grudnia 2022 r.

Poz. 9282

UCHWAŁA NR XXXV/320/2022 RADY MIEJSKIEJ W CZCHOWIE

z dnia 28 grudnia 2022 roku

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czchów na lata 2023 – 2027.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 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 (t.jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.) Rada Miejska w Czchowie uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czchów na lata 2023 – 2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czchowa.

§ 3. Traci moc uchwała nr II/17/2018 Rady Miejskiej w Czchowie z dnia 14 grudnia 2018 r. w sprawie „Przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czchów na lata 2018 – 2022”. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2018 r. poz. 8879)

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po 14 dniach od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

mgr Alicja Mordarska

Załącznik do uchwały Nr XXXV/320/2022
Rady Miejskiej w Czchowie
z dnia 28 grudnia 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZCHÓW NA LATA 2023 – 2027

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czchów na lata 2023 – 2027 opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Czchów i obejmuje lata 2023 – 2027.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 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 przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 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,
- 8) opis innych działań mających 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) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Czchów stanowią lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy. Wg stanu na dzień 31.12.2021 r. mieszkaniowy zasób Gminy Czchów obejmował łącznie 20 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 965,40 m² usytuowanych w budynkach stanowiących własność Gminy Czchów. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Czchów został wyodrębniony jeden lokal mieszkalny zlokalizowany w miejscowości Piaski – Drużków przeznaczony na mieszkanie chronione.

2. W ogólnym zasobie mieszkaniowym wyodrębnia się lokale położone w budynku socjalno – komunalnym w miejscowości Piaski – Drużków 1 oraz lokale, których najem związany jest ze stosunkiem pracy, położone w budynkach komunalnych w Czchowie przy ul. Szkolna 1 i Jurkowie nr 183, a także w zlokalizowane w budynkach szkół w miejscowości Wytrzyścza nr 15 i Jurków nr 150.

3. Szczegółowe dane o zasobie mieszkaniowym w Gminie Czchów przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 1.

| Lp. | Wyszczególnienie | Adres | Liczba lokali mieszkalnych (szt.) | Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²) |
|-----|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---|
| 1 | Budynek komunalny w Czchowie | ul. Szkolna 1, 32-860 Czchów | 8 | 334,50 |
| 2 | Budynek komunalny | Jurków 183, | 2 | 90,00 |

| | | | | |
|--------------|---|---------------------------------------|-----------|---------------|
| | w Jurkowie | 32-860 Czchów | | |
| 3 | ZS w Jurkowie | Jurków 150, 32-860 Czchów | 1 | 45,00 |
| 4 | Szkoła Podstawowa w Wytrzysszeczce | Wytrzysszeczka 15, 32- 860 Czchów | 3 | 178,40 |
| 5 | Budynek socjalno – komunalny w Piaski - Drużków | Piaski – Drużków 1, 32- 860 Czchów | 6 | 317,50 |
| RAZEM | | | 20 | 965,40 |

4. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu Gminy Czchów poprzez budowę nowych mieszkań.

5. Aktualny zasób mieszkaniowy gminy będzie stopniowo powiększany o lokale mieszkalne tworzone poprzez adaptację pomieszczeń usytuowanych w obiektach, które stanowią własność Gminy Czchów.

6. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Czchów określany jest w oparciu o wyposażenie lokali w instalacje sanitarne, tj. centralne ogrzewanie, centralnie ciepłą wodę, gaz sieciowy, wodociąg z sieci, kanalizację. Ponadto stan techniczny budynków jest również uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych prac remontowych. Podejmowane prace remontowe zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Czchów na zadowalającym poziomie technicznym zapewniającym:

- a) sprawną instalację elektryczną,
- b) sprawną instalację gazową,
- c) sprawną instalację odgromową,
- d) sprawną instalację wodno-kanalizacyjną,
- e) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- f) szczelność pokrycia dachowego,
- g) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

7. Wyposażenie oraz stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czchów przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 2.

| Lp. | Wyszczególnienie | Adres | Wyposażenie lokali mieszkalnych | Stan techniczny |
|-----|---|--------------------------------------|---|-----------------|
| 1 | Budynek komunalny w Czchowie | ul. Szkolna 1, 32-860 Czchów | Instalacje: elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna, c.o., lokalne źródło ciepła – kotłownia wyposażona w kocioł gazowy, c.o. | dobry |
| 2 | Budynek komunalny w Jurkowie | Jurków 183, 32-860 Czchów | Instalacje: elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna, gazowa: c.o., kotły gazowe dwufunkcyjne w lokalach: c.o., ccw. | dobry |
| 3 | ZS w Jurkowie | Jurków 150, 32-860 Czchów | Instalacje: elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna, kocioł gazowy dwufunkcyjny poza lokalem: c.o., ccw. | dobry |
| 4 | Szkoła Podstawowa w Wytrzysszeczce | Wytrzysszeczka 15, 32-860 Czchów | Instalacje: elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna, gazowa: c.o., kotły gazowe dwufunkcyjne w lokalach: c.o., ccw. | dobry |
| 5 | Budynek socjalno – komunalny w Piaski - Drużków | Piaski – Drużków 1, 32-860 Czchów | Instalacje: elektryczno-oświetleniowa, wodno-kanalizacyjna, c.o., lokalne źródło ciepła | dobry |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | - kotłownia wyposażona w kocioł węglowy. |
|--|--|--|--|

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków oraz lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czchów, określone są na podstawie stanu technicznego budynków, który to wynika między innymi z przeprowadzanych przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Realizacja zadań w ramach remontów i modernizacji ma prowadzić do utrzymania zasobu mieszkaniowego w jak najlepszym stanie.

2. Czynnikiem, które mają znaczący wpływ na stan techniczny budynków są przede wszystkim: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, a także sposób ich utrzymania i użytkowania.

3. Aby utrzymać zasób mieszkaniowy Gminy Czchów na odpowiednim poziomie niezbędne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania budynków w jak najlepszym i nie pogorszonym stanie.

4. Zakłada się systematyczną poprawę stanu zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji zadań, które zapewnią bezpieczeństwo ludzi oraz mienia w okresie użytkowania. Remonty i modernizacje będą realizowane w miarę potrzeb i możliwości finansowych Gminy Czchów. Wysokość nakładów określona będzie corocznie w uchwale budżetowej.

5. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego na lata 2023 – 2027 zamieszczono w poniższej tabeli:

Tabela Nr 3.

| Lp. | Wyszczególnienie | Adres | Przewidywany rok remontu | Zakres potrzeb remontowych |
|-----|---|-----------------------------------|--------------------------|--|
| 1 | Budynek komunalny w Czchowie | ul. Szkolna 1, 32-860 Czchów | 2026 | Malowanie dachu i uzupełnienie obróbek blacharskich, remont balkonu, zabezpieczenie cegły cokołu oraz nadproża nad drzwiami do szaleatów publicznych, uzupełnić brakujące płytki |
| 2 | Budynek komunalny w Jurkowie | Jurków 183, 32-860 Czchów | 2025 | Naprawa dachu, remont kominów |
| 3 | ZS w Jurkowie | Jurków 150, 32-860 Czchów | | Bieżące utrzymanie budynku |
| 4 | Szkoła Podstawowa w Wytrzysszczce | Wytrzysszczka 15, 32-860 Czchów | 2027 | Uzupełnić brakujące tynki oraz wyczyścić i zakonserwować elewację z kamienia, malowanie dachu |
| 5 | Budynek socjalno – komunalny w Piaski - Drużków | Piaski – Drużków 1, 32-860 Czchów | 2025 | Remont balkonu w budynku, modernizacja ogrzewania, wzmocnienie nadproży |

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czchów w okresie obowiązywania niniejszego programu.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czchów polityka czynszowa powinna zmierzać w kierunku kształtowania stawki czynszu na takim poziomie, aby dążyć do samofinansowania się.

2. Burmistrz Czchowa w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy obejmuje stawkę bazową zwiększoną o czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu.

4. Ustala się różnicowanie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w stosunku do stawki bazowej w zależności od wyposażenia lokalu :

- instalacje wodno-kanalizacyjną : +20 %
- centralne ogrzewanie : +10 %
- centralnie ciepłą wodę : +10 %
- gaz przewodowy : +10 %.

5. Do lokali zamiennych stosuje się zasady takie same jak dla lokali mieszkalnych.

6. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest także do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela tj. m. in.: opłat związanych z dostawą do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku gdy osoba wynajmująca lokal nie ma zawartych umów na przedmiotowe usługi.

Rozdział 6.

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

§ 6. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czchów zarządza Burmistrz Czchowa poprzez:

- 1) zaspokojenie potrzeb remontowych oraz utrzymywanie zasobów w należytym stanie technicznym,
- 2) racjonalne wykorzystywanie mieszkaniowego zasobu Gminy Czchów,
- 3) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych,
- 4) naliczanie czynszu i opłat niezależnych od właściciela, w przypadku gdy dostawcą mediów jest właściciel lokalu,
- 5) wyrażenie zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody uzyskane z czynszów za wynajmowane lokale mieszkalne, dochody z czynszów najmu lokali użytkowych oraz środki finansowe przewidziane w budżecie Gminy Czchów, które są niezbędne do przeprowadzenia remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego. Poza wymienionymi źródłami finansowymi mogą być także pozyskane środki zewnętrzne.

2. Należy jednak dążyć do samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej Gminy.

Rozdział 8.

Wysokość planowanych kosztów w kolejnych latach związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy Czchów

§ 8. 1. Gmina będzie podejmować wymagane drobne naprawy, remonty oraz modernizacje stosownie do posiadanych możliwości finansowych Gminy.

2. Przewidywana wysokość planowanych kosztów na mieszkaniowy zasób Gminy Czchów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków, a także koszty inwestycyjne przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 4.

| Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego | 2023 rok (w tys. zł) | 2024 rok (w tys. zł) | 2025 rok (w tys. zł) | 2026 rok (w tys. zł) | 2027 rok (w tys. zł) |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Koszty bieżącej eksploatacji | 70 000,00 | 71 500,00 | 73 000,00 | 74 500,00 | 76 000,00 |
| Koszty remontów oraz modernizacji | - | 20 000,00 | 45 000,00 | 35 000,00 | 25 000,00 |
| Inne wydatki inwestycyjne | 25 000,00 | - | - | - | - |
| Koszty zarządu | 2 000,00 | 2 500,00 | 3 000,00 | 3 500,00 | 4 000,00 |

| | | | | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| nieruchomościami wspólnymi | | | | | |
| RAZEM | 97 000,00 | 94 000,00 | 121 000,00 | 113 000,00 | 105 000,00 |

Rozdział 9.**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czchów**

§ 9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem określa się zasady jako priorytetowe:

- 1) dążenie do jak największego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Czchów,
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu Gminy Czchów przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 3) poprawa standardu lokali mieszkalnych.