



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 23 czerwca 2022 r.

Poz. 4798

UCHWAŁA NR XLV/341/2022 RADY GMINY CHODZIEŻ

z dnia 13 czerwca 2022 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chodzież na lata 2022– 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172) Rada Gminy Chodzież uchwala, co następuje :

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chodzież na lata 2022-2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodzież

§ 3. Traci moc Uchwała Nr X/68/2015 Rady Gminy Chodzież z dnia 22 czerwca 2015 r. . w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chodzież na lata 2015-2021 opublikowana w Dz.Urz.Woj. Wlkp z 2015 r. poz. 4042

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

Wiceprzewodniczący Rady
(-) Krzysztof Sobala

Załącznik do uchwały Nr XLV/341/2022
Rady Gminy Chodzież
z dnia 13 czerwca 2022 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHODZIEŻ NA LATA 2022-2026

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chodzież na lata 2022-2026, który zawiera:

- 1) prognozę 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 zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

2. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Chodzież
- 2) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Chodzież na lata 2022-2026, określony w niniejszej uchwale;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Chodzież;
- 4) budynku lub lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć budynek lub lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy,
- 5) czynszu komunalnym – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chodzież;

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2022-2026

1. Mieszkaniowy zasób gminy Chodzież tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy.

2. Według stanu na dzień 31 marca 2022 zasób mieszkaniowy gminy stanowi 20 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 986,27m², znajdujących się w 11 budynkach .

Aktualna wielkość i struktura mieszkaniowego zasobu Gminy

Lp.	Lokalizacja	Rok budowy budynku	Ilość lokali mieszkaniowych	Powierz. użytkowa lokali w m ²	Wyposażenie					
					wodociąg	kanalizacja	c.o.	łazienka	wc	Oczyszczalnia przyzagrodowa
1.	KAMIONKA 9	1920	2	81,70	X			X	X	
2.	MILCZ 79A	2013	5	207,73	X	X	X	X	X	
3.	NIETUSZKOWO 45	1993	4	190,00	X	X	X	X	X	
4.	PIETRONKI 4	1920	2	61,64	X	X	X	X	X	
5.	STRÓŻEWICE 14	1950	2	103,06	X	X	X	X	X	
6.	STRÓŻEWICE 41	1921	1	103,0	X			X	X	
7.	STRÓŻEWKO 2	1935	1	35,60	X			X	X	X
8.	STRÓŻEWO 65A	1946	1	57,34	X	X	X	X	X	
9.	STRZELCE 10A	1920	1	84,40	X	X	X	X	X	
10	TRZASKOWICE 11	1930	1	61,80	X			X	X	

3. W latach 2022 - 2026 planuje się stopniowe zmniejszanie zasobu mieszkaniowego Gminy umożliwiając wykup lokali przez najemców.

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Chodzież w latach 2022-2026:

L.p	wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Liczba budynków stanowiących własność gminy w 100 %	7	6	7	7	7
2	Liczba budynków w których współwłaścicielem jest gmina	3	2	2	2	2

3	Liczba lokali mieszkalnych komunalnych ogółem	20	18	18	18	18
---	---	----	----	----	----	----

4. . Przyjmuje się następujące priorytety Programu:

- 1) prowadzenie właściwej polityki czynszowej (zapewniającej odpowiednie wpływy środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu koniecznej ochrony najuboższych najemców);
- 2) sukcesywną poprawę stanu technicznego budynków i mieszkań komunalnych,
- 3) racjonalne i efektywne wykorzystywanie mieszkaniowego zasobu Gminy oraz optymalizacja dostępności lokali mieszkalnych dla mieszkańców;
- 4) w przypadku pozyskania środków z zewnętrznych źródeł finansowania nie wyklucza się możliwości, budowy mieszkań, modernizacji i przebudowy istniejących lokali mieszkalnych.
- 5) Gmina prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny posiadanego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

5. Do wynajmowania jako tymczasowe pomieszczenia przeznacza się pomieszczenia spełniające wymogi ustawy, w liczbie wynikającej z potrzeb mieszkańców i możliwości Gminy. Planuje się utrzymanie pomieszczeń tymczasowych na dotychczasowym poziomie 2 sztuk.

Rozdział 3.

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

1. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chodzież jest zróżnicowany i zależy od wieku budynku, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Remonty bądź modernizacje będą wykonywane w niezbędnym stopniu. oraz zakresie, na jaki będą pozwalały środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

2. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy priorytet stanowią

- 1) działania zwiększające energooszczędność budynków mieszkalnych
- 2) usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu ludności bezpieczeństwa mienia, lub środowiska poprzez utrzymanie w stanie nie pogorszonym instalacji elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych.
- 3) prace związane z demontażem, transportem i utylizacją płyt azbestowo-cementowych pokryć dachowych na budynkach wchodzących w gminny zasób mieszkaniowy.

3. W latach 2022 - 2026 łącznie na remonty i modernizacje mieszkaniowego zasobu Gminy prognozuje się przeznaczyć kwotę około 30 000 zł.

4. Budynki znajdujące się w zasobie gminy znajdują się w dobrym stanie technicznym wymagają jedynie remontów bieżących

5. Przyjmuje się następujący plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy w oparciu o planowane nakłady na poszczególne grupy remontów

Plan nakładów i remontów mieszkaniowego zasobu Gminy

L.p	Nazwa zadania	Plan remontów i modernizacji w latach Programu				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Ogółem	6000	6000	6000	6000	6000
2	Bieżące prace remontowe budynków naprawa dachu, komina remonty instalacji zewnętrznych typu woda kanalizacja na odcinku do budynku	2000	1500	1000	1000	1000
3	remonty elewacji, remonty klatek schodowych	1500	3500	1000	2500	4000
4	Remonty dachu	2500	1000	4000	2500	1000

6. Plany remontów i wysokości nakładów wskazanych w ust. 6, do realizacji w latach 2022- 2026, mogą ulec zmianie w zależności od wyników ekspertyz, doraźnych potrzeb oraz środków finansowych na inwestycje

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. W latach 2022 – 2026 przewiduje się sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 6 w budynku 45 W Nietuszkowie oraz lokalu mieszkalnego w budynku nr 11 w Trzaskowicach

2. Sprzedaż lokali realizowana będzie w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.), po uzyskaniu zgody Rady Gminy Chodzież wyrażonej w formie uchwały.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych pozwoli na uzyskanie środków na modernizację docelowego zasobu mieszkalnego Gminy

4. W sprzedaży lokali mieszkalnych priorytet stanowi sprzedaż lokali w budynkach stanowiących współwłasność wspólnot mieszkaniowych co uwarunkowane jest względami ekonomiczno-technicznymi, poprzez generowanie wysokich kosztów związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości, pozostałe pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Gminy,

5. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale na najem socjalny.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Obecnie obowiązująca stawka czynszu dla lokali na najem socjalny wynosi 2,50 zł/m²/m-c Stawka czynszu za lokal wynosi aktualnie 5,00 zł/m²/m-c i nie zapewnia jeszcze samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej

2. Polityka czynszowa dotycząca lokali mieszkalnych powinna prowadzić do tego, by uzyskane z czynszu środki finansowe pokrywały koszty eksploatacyjne, oraz przewidywanych remontów i modernizacji komunalnej substancji mieszkaniowej.

3. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1m² powierzchni użytkowej, stawkę czynszu na najem socjalny oraz stawkę czynszu za pomieszczenia tymczasowe ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia, z zachowaniem zasad określonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz ustawie..

4. Dla potrzeb ustalenia stawki czynszu określa się czynniki obniżające bazową stawkę czynszu ze względu: na wyposażenie lokalu:

a) Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu:

a) położenie lokalu mieszkalnego na poddaszu	5%
b) lokal położony w budynku o złym stanie technicznym	10%
c) brak łazienki w lokalu	2%
d) kuchnia nie posiadająca oświetlenia naturalnego	2%
e) WC położone poza lokalem w tym samym budynku	2%
f) WC położone poza budynkiem	10%
g) najem lokalu przez 2 lub więcej najemców	10%

5. Ustalając stawkę należną czynszu sumuje się wszystkie przysługujące czynniki obniżające, o których mowa w rozdziale 5 pkt 4, która stanowi minimalną stawkę czynszu obowiązującą w Gminie.

6. Stawka czynszu za lokal na najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki minimalnej czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym, ustalonej na zasadach określonych w ust. 4.

7. Czynsz najmu jest płacony z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek budżetu Gminy Chodzież, z wyjątkiem przypadku, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy

8. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, nie dotyczy to opłat niezależnych od wynajmującego.

9. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

10. Nie podwyższa się stawek czynszu za ulepszenia dokonane za zgodą zarządcy przez najemcę na własny koszt o ile koszty tych ulepszeń nie zostały zwrócone

11. W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

12. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2022 – 2026

1. Wójt z zarządza budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, których jest jedynym właścicielem poprzez właściwe stanowiska pracy w Urzędzie Gminy a w szczególności:

- 1) Prowadzi ewidencję księgową nieruchomości: w tym budynków, budowli i lokali oraz związanych z nimi urządzeń infrastruktury technicznej
- 2) Sprawuje nadzór nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego nieruchomości, budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej.
- 3) Pełni funkcję inwestora polegającą na przygotowywaniu i realizacji zadań z zakresu budowy, przebudowy, remontów i termomodernizacji budynków, lokali i pomieszczeń tymczasowych,
- 4) Zawiera umowy najmu lokali i pomieszczeń oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej;
- 5) Prowadzi obsługę lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie wymiaru czynszu, opłat za świadczenia lub innych opłat zgodnie z obowiązującymi przepisami, oraz windykację czynszów, opłat eksploatacyjnych i innych należności wynikających z zajmowania lokali;
- 6) Reprezentuje Gminę we współwłasnościach i wspólnotach mieszkaniowych;
- 7) Przyjmuje, ewidencjonuje zgłoszenia, interwencje i wnioski najemców lokali oraz załatwia je zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 8) Kontrola realizacji przez najemców obowiązków wynikających z umowy lub obowiązujących przepisów, wydanie w tym zakresie zaleceń, kontrolowanie ich realizacji,
- 9) Wydawanie poświadczeń lub zaświadczeń związanych z najmem lokali.

2. W okresie objętym niniejszym programem nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej związane z eksploatacją, remontami i modernizacją

1. Zasadniczym celem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest dążenie przeznaczenia na sferę mieszkaniową, środków uzyskiwanych ze sfery mieszkaniowej.

2. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy mogą być również finansowane z następujących źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa:

- a) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali na najem socjalny lub mieszkań chronionych,
- b) preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego,

- c) środki pochodzące z Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej z przeznaczeniem na likwidację niskiej emisji wspierającej wzrost efektywności energetycznej.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a także koszty inwestycyjne.

1. Głównymi wydatkami w kolejnych latach będą koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu. Wysokość wydatków na remonty ustalone będą na podstawie informacji sporządzonej corocznie przez Wójta Gminy.
2. W okresie objętym programem nie przewiduje się zakupu i budowy nowych budynków.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności do:

- 1) skrócenia czasu przygotowania lokali opróżnionych do ponownego zasiedlenia;
- 2) egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu, oraz podejmowania działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku;
- 3) poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w szczególności:
 - a) adaptowania w razie konieczności na cele mieszkaniowe lokali użytkowych na koszt Gminy oraz na koszt przyszłych najemców,
 - b) proponowanie zamiany lokalu na inny, tańszy w eksploatacji

2. Najemcom zamieszkującym w pełno standardowych lokalach posiadającym zadłużenie czynszowe gmina może proponować zamianę mieszkania na lokal o obniżonym standardzie, bądź mniejszej powierzchni użytkowej.

3. Wsparcie najuboższych rodzin w regulowaniu należności czynszowych poprzez rozkładanie na raty, odraczanie spłaty należności czynszowych oraz stałą współpracę z GOPS Chodzież w zakresie możliwości udzielania pomocy dłużnikowi na podstawie diagnozy społecznej środowiska dłużnika czynszu.

Wiceprzewodniczący Rady

Krzysztof Sobala