



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 23 września 2022 r.

Poz. 6658

UCHWAŁA NR LIX/306/2022 RADY GMINY W DORUCHOWIE

z dnia 19 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Doruchów na lata 2022-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 12 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza ustala wieloletni plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Doruchów zwany w dalszej części uchwały „Programem” na lata 2022-2027.

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

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Doruchów,
- 2) analizę potrzeb w zakresie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych Gminy Doruchów na lata 2022 – 2027,
- 3) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 4) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz planowana sprzedaż lokali,
- 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 6) 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, a także wydatki inwestycyjne
- 7) inne działania mające na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Doruchów.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Doruchów

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Doruchów obejmuje 74 lokale mieszkalne w 20 budynkach stanowiących własność Gminy Doruchów.

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: 3 344,74 m².

3. Wykaz budynków oraz lokali stanowiących własność Gminy Doruchów:

Lp.	Położenie budynku	Lokal	Powierzchnia mieszkania (m ²)	Ilość pomieszczeń	Stan techniczny
1	Doruchów, ul. Kępińska 2	1	33,00	2	dobry
		2	43,11	3	
		3	40,00	2	
		4	37,76	2	
		5	57,52	6	
		6	76,56	3	
2	Doruchów, ul. Kępińska 4	1	49,90	2	dobry
		2	60,55	5	
		3	40,78	3	
		4	31,00	4	
3	Doruchów, ul. Kępińska 13	1	58,30	3	bardzo dobry
4	Doruchów, ul. Kaliska 1	1	41,61	3	średni
		2	67,54	3	
5	Doruchów, ul. Kaliska 3	1	59,07	3	bardzo dobry
		2	51,13	3	
6	Doruchów, ul. Kaliska 8	1	74,00	4	bardzo dobry
7	Doruchów, ul. Sportowa 2	1	50,30	4	bardzo dobry
		2	40,89	3	
		3	50,30	4	
		4	40,89	3	
8	Wrzosey 5	1	26,48	1	dobry
		2	54,36	3	
9	Gruszków 1	1	45,00	2	średni
		2	79,39	4	
		3	36,00	3	
10	Godziętowy 1	1	19,08	2	dobry
		2	65,97	2	
		3	32,50	2	
		4	43,23	3	
		5	55,00	3	
		6	36,30	2	
		7	37,88	2	
		8	57,66	2	
11	Godziętowy 44	1	10,80	1	średni
		2	55,17	3	
		3	16,53	2	
		4	32,68	2	
12	Przytocznica 3	1	62,50	3	średni
		2	60,53	3	
		3	18,77	1	
		4	36,00	2	
		5	20,00	2	
		6	62,00	3	
		7	19,00	1	
		8	19,00	1	
13	Przytocznica 30	1	30,04	2	średni
		2	26,73	2	
		3	45,00	3	
		4	25,27	1	

		5	29,00	2	
		6	30,00	2	
14	Przytocznica 33	1	41,70	2	dobry
		2	39,60	2	
		3	36,20	3	
		4	37,50	2	
15	Morawin 19	1	44,58	4	bardzo dobry
		2	44,58	4	
16	Torzeniec 54	1	75,80	4	bardzo dobry
17	Stara Kuźnica 64	1	57,50	3	dobry
		2	28,00	2	
		3	70,00	4	
		4	35,00	2	
		5	37,24	3	
		6	63,00	4	
		7	35,00	2	
		8	12,85	1	
18	Tokarzew 30	1	50,00	3	średni
19	Tokarzew 31	1	50,24	1	średni
		2	43,41	3	
		3	50,24	2	
		4	43,41	3	
		5	79,18	3	
20	Doruchów, ul. Sportowa 5	1	54,67	4	bardzo dobry

4. Nie przewiduje się poszerzenia zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Powiększenie zasobu mieszkaniowego może nastąpić jedynie w drodze nieodpłatnego nabycia lokali od ich właścicieli w drodze darowizny.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb w zakresie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych Gminy Doruchów na lata 2022 – 2027

§ 3. 1. Obecny stan techniczny budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy jest dostateczny. Poprawy wymagają problemy związane z remontem dachów, wymianą instalacji elektrycznych, wymiana okien i drzwi zewnętrznych, poprawa stanu technicznego instalacji wodno – kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania oraz remontem klatek schodowych. Gmina Doruchów dysponuje starym zasobem mieszkaniowym. Powstająca od lat tzw. luka remontowa jest tak duża, że jej całkowite usunięcie jest praktycznie niemożliwe. Prace remontowe przeprowadzane będą sukcesywnie w ramach posiadanych środków finansowych. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu oraz planowana sprzedaż lokali

§ 4. 1. Polityka czynszowa Gminy Doruchów powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022 – 2027, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z urealnionych czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Doruchów ustala Wójt Gminy Doruchów w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172z późn. zm.) z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały.

3. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

4. Wysokość stawki bazowej czynszu określona będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, zwanego wskaźnikiem przeliczeniowym.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu oraz procent obniżki w stosunku do stawki podstawowej:

- a) brak centralnego układu ciepłej wody – 5%,
- b) brak łazienki – 5%,
- c) brak WC – 5%,
- d) brak urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych – 5%,
- e) brak centralnego ogrzewania – 5%.

6. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej czynszu podlegają zsumowaniu.

7. Wynajmujący ustala stawki czynszu na okres min. 1 roku.

8. W okresie obowiązywania stawki wynajmujący może ją podwyższyć, jeżeli dokonałw lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

9. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły inny termin.

10. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, odbiór nieczystości płynnych i stałych, itp.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu mieszkaniowego

§ 5. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy prowadzi Wójt Gminy Doruchów przy pomocy urzędu gminy. W Urzędzie prowadzi się dokumentację związaną z najmem lokali, obsługą finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowych.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Wójt Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 6. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętym programem będą:

- 1) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminnym- z czynszów za lokale mieszkalne, opłat za ogrzewanie oraz w miarę potrzeb środki własne Gminy,
- 2) inne środki – dotacje, kredyty – jeśli wystąpi taka konieczność.

2. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się na:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji budynku (utrzymanie porządku i czystości, koszty przeglądów),
- 2) koszty konserwacji i usuwania awarii.

Rozdział 7.

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, a także wydatki inwestycyjne

§ 7. 1. Gmina nie przewiduje remontów kapitalnych lokali mieszkalnych.

2. W miarę niezbędnych potrzeb w celu utrzymania poprawnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będą wykonywane niezbędne remonty.

Rozdział 8.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Doruchów**

§ 8. 1. Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków dla efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych infrastruktury technicznej, eliminowanie sytuacji ekstremalnych oraz takie modyfikowanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, aby otworzyć szanse rozwiązania tych problemów w jak najkrótszym czasie.

2. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć następujące zasady:

- 1) preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu – w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od lokatora,
- 2) przeprowadzić sprzedaż lokali, szczególnie tych wymagających duży nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego,
- 3) poczynić starania o pozyskiwanie pozabudżetowych środków finansowych.

Rozdział 9.**Postanowienia końcowe**

§ 9. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Doruchów.

§ 11. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca
Rady Gminy w Doruchowie
(-) Renata Płonka