



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 11 października 2022 r.

Poz. 7164

UCHWAŁA NR XLVIII/362/2022 RADY GMINY CHODZIEŻ

z dnia 30 września 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.

Przewodnicząca Rady Gminy
(-) Ewa Śliwińska

Załącznik do uchwały Nr XLVIII/362/2022
Rady Gminy Chodzież
z dnia 30 września 2022 r.

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

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 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

§ 2. 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					
					wodociągi	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	6	6	6
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) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem;

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.

6. Prognozowany stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Chodzież na lata 2022-2026

L.p	Polożenie	2022	2023	2024	2025	2026
1	Kamionka 9	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry
2	Milcz79A.	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
3	Nietuszkowo 45	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

4	Pietronki 4	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
5	Stróżewice 14	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Stróżewice 41	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry
7	Stróżewko 2	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
8	Stróżewo 65A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Strzelce 10A	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
10	Trzaskowice 11	zły	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny

Rozdział 3.

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

§ 3. 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 36 000 zł.

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

L.p	Nazwa zadania	wysokość planowanych kosztów				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	lata					
2	Ogółem	6000	6000	8000	8000	8000
	Bieżące prace remontowe budynków naprawa dachu, komina remonty instalacji zewnętrznych typu woda kanalizacja na odcinku do budynku	3000	2500	4000	3000	1000
3	drobne remonty elewacji, klatek schodowych	1500	800	1000	2500	-
4	naprawy dachu	1500	2700	3000	2500	7000

5. Podane w tabeli kwoty są wartościami prognozowanymi. plany remontów i wysokości nakładów wskazanych w ust. 4, do realizacji w latach 2022- 2026, mogą ulec zmianie w zależności od wyników ekspertyz, doraźnych potrzeb oraz środków finansowych na inwestycje. Ostateczne kwoty kosztów będą określone corocznie w planie budżetu na kolejny rok.

6. Obecny stan techniczny budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy jest dostateczny. Prace do wykonania to głównie naprawy pokryć dachowych m.in:

- 1) na budynku we Trzaskowicach, budynek wielolokalowy (łącznie w budynku trzy mieszkania z których gmina jest właścicielem jednego) . Lokal w chwili obecnej jest nie zamieszkały,

2) budynki mieszkalne w Kamionce i Stróżewicach 41 .

7. Gmina Chodzież dysponowała wyłącznie starym zasobem mieszkaniowym , którego stan techniczny był zły, stąd prace remontowe prowadzone były sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych , jednakże potrzeby są większe aniżeli możliwości finansowe gminy.

8. Plan remontów budynków i lokali przedstawia się następująco:

L.p	Położenie	2022	2023	2024	2025	2026
1	Kamionka 9	-	-	podłączenie kanalizacji	naprawa dachu poprzez wymianę uszkodzonych dachówek	wzmocnienie krokwi
2	Milcz79A.	-	-	przesmołowanie pokrycia dachowego smołą i drobne naprawy przy kominach	-	-
3	Nietuszkowo 45	-	-	-	malowanie części wspólnych w budynku-	przeгляд dachu i naprawa uszkodzeń papy-
4	Pietronki 4	-	-	-	-	-
5	Stróżewice 14	-	-	przesmołowanie dachu	-	-
6	Stróżewice 41	-	-	naprawa dachu uzupełnienie uszkodzonych dachówek	-	wymiana uszkodzonych dachówek
7	Stróżewko 2	-	-	-	-	malowanie części wspólnych klatka schodowa-
8	Stróżewo 65A	-	-	-	-	-
9	Strzelce 10A	-	-	-	-	-
10	Trzaskowice 11	-	naprawa uszkodzonych dachówek	-	-	wymiana dachu

9. W powyższym planie w lokalach położonych: Pietronki 4, Stróżewko 2(*lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym*), Stróżewo 65A, Strzelce 10A oraz Milcz 79A nie uwzględniono nakładów bowiem wymagają jedynie drobnych przeglądów . Budynki te poddane były kapitalnym remontom w latach ubiegłych .

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4.1. 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, pozostały pojedyncze lokale mieszkalne będące własnością Gminy,

5. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale na najem socjalny.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 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 :

1) położenie budynku

a) w strefie oddalonej od centrum wsi -5%

2) na położenie lokalu w budynku:

a) położenie lokalu mieszkalnego na poddaszu 5%

b) lokal położony w suterenie 10%

3) wyposażenie budynku i lokalu

a) brak łazienki w lokalu 2%

b) kuchnia nie posiadająca oświetlenia naturalnego 2%

c) WC położone poza lokalem w tym samym budynku 2%

d) WC położone poza budynkiem 10%

4) stan technicznego budynku

a) lokal wyłączony z użytkowania ze względu na stan techniczny; 10%

5. Czynsz najmu płatny będzie w sposób i w terminie określonym w umowie najmu. Ustalając stawkę należną czynszu sumuje się wszystkie przysługujące czynniki obniżające, o których mowa w § 5 ust. 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 § 5 ust. 4.

7. Wynajmujący , może podwyższyć czynsz , wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej, na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia, nie dotyczy to opłat niezależnych od wynajmującego.

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

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

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

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Chodzież.

2. Przy wykonywaniu zarządzania przyjmuje się następujące zasady:

- 1) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmem lokali,
- 2) przydzielanie lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez Radę Gminy Chodzież,
- 3) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego nieruchomości, budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej,
- 4) zawieranie umów najmu lokali i pomieszczeń oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej,
- 5) reprezentowanie Gminy we współwłasnościach i wspólnotach mieszkaniowych,
- 6) Wydawanie poświadczeń lub zaświadczeń związanych z najmem lokali.

3. 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

§ 7. 1. W latach 2022-2026 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł :

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe ,
- 2) sprzedaż lokali mieszkalnych ze szczególnym przeznaczeniem tych środków na realizację i modernizację budynków mieszkalnych,
- 3) inne środki z budżetu gminy

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

- 1) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali na najem socjalny lub mieszkań chronionych
- 2) preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego,
- 3) 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.

§ 8. 1. Wysokość przewidywanych kosztów związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2022– 2026 przedstawia się następująco

lata	wyszczególnienie			
	Koszty eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji lokali	Koszty inwestycji
2022	1500	3500	1000	-
2023	1500	2700	2300	
2024	1400	4000	4000	
2025	1400	3000	5000	
2026	1400	7000	1000	

2. Planowane wydatki na budynki mieszkalne, bedace w zasobie mieszkaniowym gminy Chodzież będą się kształtowały następująco:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji,
- 2) remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w przypadku mieszkań stanowiących współwłasność z innymi podmiotami.

3. Koszty remontów i eksploatacji zaplanowano na poziomie cen roku poprzedniego, przyjmując 9 % wzrost inflacyjny.

4. 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

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

- 1) podejmowanie działań egzekucyjnych, prowadzących do ściągnięcia zadłużenia lokalu, bądź też wypowiedzenie umowy najmu;
- 2) wypowiedzanie umów najmu w przypadkach przewidzianych ustawą,
- 3) prowadzenie przejrzystych zasad przydzielania lokali mieszkalnych skrócenia czasu przygotowania lokali opróżnionych do ponownego zasiedlenia;
- 4) egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu, oraz podejmowania działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku;
- 5) 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,
 - c) przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatku mieszkaniowym,

2. W celu realizacji zapisów ust. 1 gmina zabezpiecza w swym zasobie lokal mieszkalny w m. Trzaskowice 11 jako lokalu zastępczego na czas remontów budynków i lokali.

3. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.

4. Przewidziano 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 .

Przewodnicząca Rady Gminy
Ewa Śliwińska