



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 grudnia 2024 r.

Poz. 9987

UCHWAŁA NR VII/28/24 RADY GMINY CZERMIN

z dnia 18 listopada 2024 r.

w sprawie „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czermin na lata 2025-2030”

Na podstawie 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 2023 r. poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15. art. 40 ust. 2 pkt 3 art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 i poz.721) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czermin na lata 2025-2030” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czermin.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Robert Mikołajczak

Załącznik
do uchwały Nr VII/28/24
Rady Gminy Czermin
z dnia 18 listopada 2024 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY CZERMIN NA LATA
2025-2030**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Wieloletni program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czermin na lata 2025-2030 obejmuje:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy w poszczególnych latach;
- analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków mieszkalnych Gminy z podziałem na poszczególne lata;
- planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych na kolejne lata;
- zasady polityki czynszowej;
- sposoby i zasady zarządzania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- inne działania mające na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

**II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW
MIESZKANIOWYCH GMINY CZERMIN NA LATA 2025-2030.**

1) Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Rok	Lokale socjalne	Stan
2025	0	-
2026	0	-
2027	0	-
2028	0	-
2029	0	-
2030	0	-
Rok	Lokale mieszkalne	Stan
2025	16	dobry
2026	11	dobry
2027	9	dobry
2028	5	dobry
2029	5	dobry
2030	5	dobry

2) Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Czermin stan z dnia 31-08-2024 r.

Lp.	Treść	szt.	m ²
1.	Budynki ogółem w tym: a) budynki mieszkalne	6	1.032,05

2.	Ilość lokali mieszkalnych ogółem w tym a) lokale gminne -lokale socjalne	16	1.032,05
----	--	----	----------

3) Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czermin

Stan techniczny budynków komunalnych jest zróżnicowany, zależy od trzech czynników:

- 1) wieku
- 2) konstrukcji
- 3) wyposażenia

Ad. 1)

wiek budynków

Większość budynków stanowiących zasoby komunalne wybudowana została przed rokiem 1900. Są to, więc obiekty mocno wyeksploatowane, wymagające remontów oraz modernizacji.

Ad. 2)

konstrukcja budynków

Budynki mieszkalne w zasobie Gminy Czermin w przeważającej większości wybudowane są z cegły, konstrukcje dachu drewniane, dachy pokryte dachówką.

Ad. 3)

wyposażenie budynków-lokali mieszkalnych w instalacje i urządzenia:

- energia elektryczna -100%
- woda -100%
- kanalizacja -88%
- C.O. -88%

III. ANALIZA POTRZEB W ZAKRESIE REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GMINY CZERMIN W LATACH 2025-2030

Potrzeby remontowe i modernizacyjne gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższają możliwości finansowe Gminy. Z tego też względu w latach 2025-2030 poza wykonaniem głównie bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Rodzaj prac	2025	2026	2027	2028	2029	2030	RAZEM
Remonty dachu	3.600,00	3.700,00	3.700,00	3.800,00	4.100,00	4.100,00	23.000,00
Remonty ogólnobudowlane	2.800,00	2.900,00	3.000,00	3.200,00	3.000,00	3.500,00	18.400,00
Wymiana instalacji CO	1.500,00	1.500,00	1.700,00	1.700,00	1.500,00	0,00	7.900,00
Wymiana instalacji elektrycznej	700,00	800,00	800,00	700,00	1.000,00	1.000,00	5.000,00
Wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	8.600,00	8.900,00	9.200,00	9.400,00	9.600,00	8.600,00	54.300,00

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

1) Wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży w latach 2025-2030:

· 2025 rok

-

·2026 rok

Lokale w budynku nr 5 - Broniszewice

·2027 rok

Lokale w budynku nr 18 - Skrzypnia

·2028 rok

Lokale w budynku nr 126 - Broniszewice

·2029 rok

-

·2030 rok

-

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Ustala się następujące zasady polityki czynszowej, które stanowić będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Czermin w formie Zarządzenia.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom najemcy. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, palarni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych.

3. Czynsz najmu lokalu płaty jest miesięcznie z góry do 10-go każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego.

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

VI. SPOSOBY I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI MIESZKALNYMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

1) Zestawienie najemców lokali mieszkalnych i użytkowych

ZESTAWIENIE NAJEMCÓW LOKALI MIESZKALNYCH**Zakładu Gospodarki Komunalnej w Czerminie**

Lp	Miejscowość wynajmowanego lokalu	Metraż
1	Broniszewice 5/1	60,20 m ²
2	Broniszewice 5/2	36,70 m ²
3	Broniszewice 5/2	68,40 m ²
4	Broniszewice 5/3	98,30 m ²
5	Broniszewice 5/4	22,60 m ²
6	Broniszewice 126/3	93,90 m ²
7	Broniszewice 126/1	60,00 m ²
8	Broniszewice 126/2	71,56 m ²
9	Broniszewice 126/4	70,80 m ²
10	Wieczyn 33/2	48,27 m ²
11	Wieczyn 33/1	49,55 m ²
12	Wieczyn 50/2	97,10 m ²
13	Wieczyn 50/1	69,30 m ²
14	Pieruchy 37	62,95 m ²
15	Skrzypnia 18/2	23,88 m ²

16	Skrzypnia 18/1	98,54 m ²
----	----------------	----------------------

2) Gminnym zasobem mieszkaniowym dysponuje Wójt Gminy Czermin. Gospodarowanie zasobem gminnym przekazane jest Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Czerminie zgodnie z § 17 Statutu Zakładu Gospodarki Komunalnej (Uchwała Nr 7/2001) Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:

- a) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- b) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności i windykacją tych należności,
- c) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem
- d) wykonywaniu bieżących napraw i usuwaniu usterek

3) Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2023 r. , poz. 725) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145), Kodeksu Cywilnego, uchwał Rady Gminy Czermin i innych przepisów.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

·Rok 2025

- czynszów za lokale mieszkaniowe
- czynszów za lokale użytkowe

·Rok 2026

- czynszów za lokale mieszkaniowe
- czynszów za lokale użytkowe

·Rok 2027

- czynszów za lokale mieszkaniowe
- czynszów za lokale użytkowe

·Rok 2028

- czynszów za lokale mieszkaniowe
- czynszów za lokale użytkowe

·Rok 2029

- czynszów za lokale mieszkaniowe
- czynszów za lokale użytkowe

·Rok 2030

- czynszów za lokale mieszkaniowe
- czynszów za lokale użytkowe

VII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy za konieczne uznaje się:

- zmniejszenie liczby dłużników poprzez poprawę skuteczności egzekwowania należności;
- systematyczne aktualizowanie stawek czynszu;

2. Nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, które wiązałyby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.