



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 17 grudnia 2024 r.

Poz. 10710

### UCHWAŁA NR IX/41/24 RADY GMINY CZERMIN

z dnia 16 grudnia 2024 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr VII/28/24 Rady Gminy Czermin z dnia 18 listopada 2024r. 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.** W uchwale 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” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2024 r., poz. 9987) załącznik do uchwały otrzymuje brzmienie określone w załączniku 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 Czermin  
(-) Robert Mikołajczak

*Załącznik do uchwały Nr IX/41/24  
Rady Gminy Czermin  
z dnia 16 grudnia 2024*

**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 <sup>2</sup> |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|
| 1.  | Budynki ogółem w tym:<br>a) budynki mieszkalne                                  | 6    | 1.032,05       |
| 2.  | Ilość lokali mieszkalnych ogółem w tym<br>a) lokale gminne<br>-lokalne 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.

Przy planowaniu remontów i modernizacji uwzględniane będą wyniki okresowych przeglądów budynków.

| 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        | <b>23.000,00</b> |
| Remonty ogólnobudowlane         | 2.800,00        | 2.900,00        | 3.000,00        | 3.200,00        | 3.000,00        | 3.500,00        | <b>18.400,00</b> |
| Wymiana instalacji CO           | 1.500,00        | 1.500,00        | 1.700,00        | 1.700,00        | 1.500,00        | 0,00            | <b>7.900,00</b>  |
| Wymiana instalacji elektrycznej | 700,00          | 800,00          | 800,00          | 700,00          | 1.000,00        | 1.000,00        | <b>5.000,00</b>  |
| <b>RAZEM</b>                    | <b>8.600,00</b> | <b>8.900,00</b> | <b>9.200,00</b> | <b>9.400,00</b> | <b>9.600,00</b> | <b>8.600,00</b> | <b>54.300,00</b> |

#### 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 ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

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

1. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Czermin w formie Zarządzenia.

| Stan wyposażenia mieszkań w instalacje | Baza  |
|----------------------------------------|-------|
| 1. We wszystkie urządzenia             | 170 % |
| 2. Z łazienką i wc, bez C.O.           | 150 % |
| 3. Tylko z wc lub łazienką             | 120 % |
| 4. Tylko z wod. – kan.                 | 110 % |
| 5. Bez wody                            | 100 % |

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 gospodarczym 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 płatny 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.
5. Czynnikiem obniżającym stawkę czynszu jest pogorszenie się stanu technicznego budynku tj. – 10% aktualnie obowiązującej stawki czynszu danego lokalu.
6. Stan techniczny budynku określa protokół sporządzony z okresowego przeglądu stanu technicznego obiektu budowlanego.

**VI. SPOSOBY I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI MIESZKALNYMI  
WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ  
PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY WKOLEJNYCH LATACH**

- 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 <sup>2</sup> |
| 2  | Broniszewice 5/2                 | 36,70 m <sup>2</sup> |
| 3  | Broniszewice 5/2                 | 68,40 m <sup>2</sup> |
| 4  | Broniszewice 5/3                 | 98,30 m <sup>2</sup> |
| 5  | Broniszewice 5/4                 | 22,60 m <sup>2</sup> |
| 6  | Broniszewice 126/3               | 93,90 m <sup>2</sup> |
| 7  | Broniszewice 126/1               | 60,00 m <sup>2</sup> |
| 8  | Broniszewice 126/2               | 71,56 m <sup>2</sup> |
| 9  | Broniszewice 126/4               | 70,80 m <sup>2</sup> |
| 10 | Wieczyn 33/2                     | 48,27 m <sup>2</sup> |
| 11 | Wieczyn 33/1                     | 49,55 m <sup>2</sup> |
| 12 | Wieczyn 50/2                     | 97,10 m <sup>2</sup> |
| 13 | Wieczyn 50/1                     | 69,30 m <sup>2</sup> |
| 14 | Pieruchy 37                      | 62,95 m <sup>2</sup> |
| 15 | Skrzypnia 18/2                   | 23,88 m <sup>2</sup> |
| 16 | Skrzypnia 18/1                   | 98,54 m <sup>2</sup> |

- 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.

4) Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025 - 2030.

**VII. 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**

Wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania budynków oraz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Czermin na kolejne lata:

| WYDATKI                                          | 2025     | 2026     | 2027     | 2028     | 2029     | 2030     |
|--------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Koszty bieżącej eksploatacji                     | 1.800,00 | 1.800,00 | 1.600,00 | 1.600,00 | 1.500,00 | 1.400,00 |
| Koszty remontów i modernizacji budynków i lokali | 8.600,00 | 8.900,00 | 9.200,00 | 9.400,00 | 9.600,00 | 8.600,00 |
| Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi        | 0,00     | 0,00     | 0,00     | 0,00     | 0,00     | 0,00     |
| Koszty inwestycyjne                              | 0,00     | 0,00     | 0,00     | 0,00     | 0,00     | 0,00     |

**VIII. 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

**IX. 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.