



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 23 grudnia 2024 r.

Poz. 10944

UCHWAŁA NR VII/47/24 RADY GMINY W CZAJKOWIE

z dnia 16 grudnia 2024 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czajków na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) - Rada Gminy w Czajkowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czajków na lata 2025 – 2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czajków.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Stanisław Krzywaźnia

Załącznik do uchwały Nr VII/47/24
Rady Gminy w Czajkowie
z dnia 16 grudnia 2024 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY CZAJKÓW NA LATA 2025-2029**

§ 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czajków w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

- W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czajków wchodzi:
 - 3 budynki, w których usytuowanych jest łącznie 7 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 339 m²,
 - 1 kontener socjalny o łącznej powierzchni 18 m².
- Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Czajków przedstawia poniższa tabela:

Lp.	położenie budynku	ilość lokali	pow. użytkowa w m ²
1.	Czajków Czajków Nr 54	3	124,00
2.	Czajków Czajków Nr 53	1	81,00
3.	Mielcuchy Mielcuchy Nr 61	3	134,00
Lp.	Lokalizacja kontenera socjalnego	Ilość	Powierzchnia m ²
1	Michałów 28	1	18,00

- Na dzień podjęcia uchwały Gmina Czajków posiada budynek po zlikwidowanym GOPS-ie, który może pełnić funkcję pomieszczeń tymczasowych. Dodatkowo w miejscowości Mielcuchy działa Klub Seniora+, który w razie zdarzeń losowych również może spełniać funkcję takich pomieszczeń. Istotnym problemem do rozwiązania w ramach programu jest brak w mieszkaniowym zasobie Gminy Czajków lokali socjalnych.
- Obecnie gmina posiada 1 kontener socjalny o powierzchni 18 m².
- Pozyskiwanie lokali socjalnych może być realizowane w szczególności poprzez adaptację i przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie na lokale socjalne.
- Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy.

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych (w tym kontenerów)
1.	2025	7	1
2.	2026	7	1
3.	2027	7	1
4.	2028	7	1
5.	2029	7	1

- Przyjmuje się prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Czajków w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1) Lokale mieszkalne:

lata	ilość	stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2025	7	7	-	-
2026	7	7	-	-
2027	7	7	-	-
2028	7	7	-	-
2029	7	7	-	-

2) Lokale socjalne w tym również kontenery socjalne:

lata	ilość	stan techniczny		
		dobry	średni	zły
2025	1	-	1	-
2026	1	-	1	-
2027	1	-	1	-
2028	1	-	1	-
2029	1	-	1	-

8. Zdecydowana większość lokali jest w stanie dobrym. Najważniejszym celem jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom i utrzymanie zasobów w stanie niepogorszonym.

§ 2.

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

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:
 - 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania (remonty instalacji elektrycznej, przewodów kominowych, pokryć dachowych),
 - 2) ochrona zdrowia i życia ludzi w lokalach mieszkalnych,
 - 3) zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
 - 4) poprawy estetyki - elewacje, roboty malarskie i otoczenie budynku,
 - 5) obniżenia kosztów eksploatacji - wymiana stolarki okiennie-drzwiowej, prace termomodernizacyjne, wymiana pieców c.o.
2. W minionych latach remonty budynków odbywały się na zasadzie usuwania awarii instalacji i wykonywanie bieżących remontów zachowawczych. W latach 2025-2029 poza wykonywaniem bieżących napraw i usuwania awarii - planuje się wykonywać głównie remonty zapewniające poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenia budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.
W 2025 roku będzie poprawiona efektywność energetyczna dwóch budynków, w której skład wchodzić będzie ocieplenie budynków, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana instalacji sanitarnej, instalacji elektrycznej oraz źródła ciepła. Na budynku pod adresem Mielcuchy 61 zostanie wymienione pokrycie dachowe, a także wykonana modernizacja kotłowni. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, o których mowa w prawie budowlanym.
3. Wójt Gminy zobowiązany jest do podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.
4. Wysokość wydatków w latach określi corocznie Rada Gminy w projekcie budżetu uwzględniając

konieczne koszty eksploatacji, koszty remontów i modernizacji budynków i lokali, a także wydatki inwestycyjne.

5. Remonty i modernizacje lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane również przez najemców na koszt własny po uprzednim wyrażeniu pisemnej zgody przez Wójta Gminy Czajków.
6. Potrzeby oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata przedstawia się następująco:

stan techniczny/liczba budynków	dachy	kominy	elewacje	klatki schodowe	instalacja elektryczna
dobry	1	2	3	1	3
zadawalający	2	1	0	0	0
niezadawalający	0	0	0	0	0

7. Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2025-2029 (w tys. zł)

rodzaj remontów/lata	2025	2026	2027	2028	2029
roboty ogólnobudowlane	1284	0	0	0	0
wymiana instalacji wod-kan	251	0	0	0	0
wymiana instalacji elektrycznej	142	0	0	0	0
Ogółem w tys. zł	1677	0	0	0	0

§ 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

lata	liczba sprzedanych mieszkań
2025	0
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0

2. W prognozowanym okresie nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
3. Dopuszcza się przeprowadzenie sprzedaży lokali mieszkalnych na wniosek najemcy za zgodą Rady Gminy, wyrażoną poprzez stosowną uchwałę.
4. Środki uzyskane ze sprzedaży lokali stanowią dochód gminy.

§ 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa w latach 2025–2029 powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Czajków z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu określona będzie na podstawie zarządzenia Wójta Gminy Czajków.
3. Wprowadza się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu ze względu na:
 - a) brak instalacji c.o – 10%
 - b) brak łazienki – 10%
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Wynajmujący może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu wypowiedając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czajków zarządza i gospodaruje Wójt Gminy Czajków.
2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Czajków polega w szczególności na:
 - 1) zawieraniu umów najmu lokali,
 - 2) określeniu wysokości czynszu i naliczaniu czynszu,
 - 3) ewidencjonowaniu nieruchomości,
 - 4) prowadzeniu bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
 - 5) wykonywaniu przeglądów technicznych.

§ 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą w szczególności:
 - 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
 - 2) środki z budżetu Gminy,
 - 3) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego są to koszty obligatoryjne do ponoszenia, np. koszty remontów bieżących i konserwacji budynków, utrzymania czystości, ubezpieczenia, podatku od nieruchomości, usług kominarskich.
3. Wpływy uzyskiwane z czynszów nie wystarczają na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy z tytułu wyraźnego wzrostu kosztów, a także w efekcie nieregulowania lub regulowania nie w pełnej wysokości w terminie przez najemców czynszu i opłat eksploatacyjnych niezależnych od wynajmującego.

§ 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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

1. Poniżej przedstawiono szacunkowe koszty związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego:

Koszty w tys. zł/rok	2025	2026	2027	2028	2029
bieżąca eksploatacja	8	8	9	10	10
remonty i modernizacje budynków komunalnych	1677	0	0	0	0
inwestycje	0	0	0	0	0
Ogółem koszty:	1685	8	9	10	10

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

1. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:
 - 1) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - 2) preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat niezależnych od lokatora.
 - 3) Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności.
2. W roku 2025 zostanie zakończone działanie dotyczące poprawy efektywności energetycznej budynków stanowiących własność Gminy Czajków (Mielcuchy 61, Czajków 54).
3. W 2025 roku będzie zakończona budowa przydomowej oczyszczalni ścieków przy budynku pod adresem Mielcuchy 61.
4. W latach 2025-2029 nie planuje się sprzedaży gminnych budynków i lokali.