



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 13 lutego 2025 r.

Poz. 1396

UCHWAŁA NR XI/44/25 RADY GMINY CZERMIN

z dnia 10 lutego 2025 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. 1465) 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 i poz. 10710) 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
(-) Robert Mikołajczak

Załącznik
do uchwały Nr XI/44/25
Rady Gminy Czermin
z dnia 10 lutego 2025 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.

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 | 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 | 700,00 | 800,00 | 800,00 | 700,00 | 1.000,00 | 1.000,00 | 5.000,00 |

| | | | | | | | |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| elektrycznej | | | | | | | |
| 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 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 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 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 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.

5. Brak czynników podwyższających lub obniżających stawkę czynszu ze względu na położenie budynku (lokalizację) na terenie Gminy.

6. Czynniki obniżające stawkę czynszu ze względu na położenia lokalu w budynku:

a) lokale usytuowane na parterze lub I piętrze = 0%

b) lokale usytuowane powyżej I piętra = -5%

7. Czynnikiem obniżającym stawkę czynszu jest pogorszenie się stanu technicznego budynku tj. – 10% aktualnie obowiązującej stawki czynszu danego lokalu.

8. 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 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.

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 KOSZTYMODERNIZACJI 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.