

**UCHWAŁA NR LXIII/365//2023
RADY GMINY CEKÓW-KOLONIA**

z dnia 29 marca 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ceków-Kolonia lata
2023 - 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2023, poz. 40 ze zm.) w związku z 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 2022, poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Ceków-Kolonia uchwala się :

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ceków-Kolonia na lata 2023 - 2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Gminy w Cekowie-Kolonii Nr XXXI/141/2016 z dnia 28 września 2016r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ceków-Kolonia

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

Przewodniczący Rady Gminy
Ceków-Kolonia

Józef Majewski

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ceków-Kolonia na lata 2023-2027

Rozdział 1.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ceków-Kolonia obejmuje 13 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy.

2. Charakterystyka lokali mieszkalnych będących w zasobach Gminy: Tabela nr I

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali		Wyposażenie	Stan techniczny	Pow. użytkowa	Sposób zagospodarowania
1.	Stare Prażuchy 36	1	1	woda	dobry	23,00	umowa na czas nieokreślony
2.	Stare Prażuchy 42	2	1	wod.-kan., wc	dobry	37,00	umowa na czas nieokreślony
			2	wod.-kan., wc	dobry	50,00	umowa na czas nieokreślony
3.	Ceków-Kolonia 17	1	1	wod-kan.. c.o. wc	dobry	39,10	umowa na czas nieokreślony
4.	Ceków-Kolonia 42	1	1	wod-kan.. c.o. wc	dobry	66,62	umowa na czas nieokreślony
5.	Kosmów Kolonia 46	1	1	wod-kan.. c.o. wc	dobry	51,60	umowa na czas nieokreślony
6.	Gostynie 15	1	1	wod.-kan., wc	dobry	40,00	umowa na czas nieokreślony
7.	Morawin 27	1	1	wod.-kan., c.o., wc	dobry	45,40	umowa na czas nieokreślony
8.	Kamień 96	3	1	wod.-kan., wc	dobry	35,40	umowa na czas nieokreślony
			2	wod.-kan., wc	dobry	54,30	umowa na czas nieokreślony
			3	wod.-kan., wc	dobry	68,70	umowa na czas nieokreślony
9.	Kamień 27	1	1	wod.-kan., c.o., wc	dobry	35,30	oczekuje na najem
10.	Kamień 3	1	1	wod.-kan., wc	dobry	25	Najem socjalny

3. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu w wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę oraz ogólny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal.

4. W mieszkaniowym zasobie Gminy jest jeden lokal socjalny.

Rozdział 2.

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

§ 2.1 . Remonty i modernizacja będą realizowane miarę potrzeb i możliwości finansowych gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów. aby stan techniczny lokali nie uległ pogorszeniu.

2. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. A w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych.

3. Zakres planowanych remontów i modernizacji na lata 2021-2025 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Adres budynku	Planowana wielkość środków	Zakres robót w poszczególnych latach				
		2023	2024	2025	2026	2027
Stare Prażuchy 36	13 000.00	0	2 000,00	3 000.00	3 000.00	5 000,00
Stare Prażuchy 42	15 000.00	0	2 000,00	3 000.00	5 000.00	5 000,00
Ceków-Kolonia 17	6 000,00	3 000.00	0	0	0	3 000.00
Ceków-Kolonia 42	66 000,00	3 000.00	0	60 000,00	0	3 000.00
Kosmów Kolonia 46	6 000,00	3 000.00	0	0	0	3 000.00
Gostynie 15	3 000,00	0	0	0	0	3 000.00
Morawin 27	15 000.00	0	2 000,00	3 000.00	5 000.00	5 000,00
Kamień 96	42 000.00	0	2 000,00	30 000.00	5 000.00	5 000,00
Kamień 27	6 000,00	3 000.00	0	0	0	3 000.00
Kamień 3	9 000,00	0	0	6 000,00	0	3 000.00

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 3. Gmina Ceków-Kolonia na lata 2023-2027 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4.

1 . Wysokość czynszu za najem lokali z mieszkaniowego zasobu powinna być kształtowana na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie co najmniej niepogorszonym oraz przeprowadzenie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony przez Wójta Gminy Ceków-Kolonia według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Wójt Gminy może podwyższać stawkę podstawową nie częściej, niż co 12 miesięcy, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu. najpóźniej na 3 miesiące na przód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. Wynajmujący może pobierać oprócz czynszu inne opłaty w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośredniej z dostawcą mediów i usług,

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:

a) ze względu na wyposażenie lokalu zmniejsza się za brak urządzenia technicznego w lokalu mieszkalnym o :

15% - za brak WC

15% - za brak CO

15% - za brak łazienki

15% - za brak wody bieżącej

Rozdział 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

§ 5.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Ceków-Kolonia .

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy, obejmują w szczególności:

1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;

2) przeprowadzanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków;

3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń i zieleni;

4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat. związanych z najmem lokali.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

1) z budżetu gminy w ramach środków niezbędnych do przeprowadzenia remontów;

2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych;

3) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali użytkowych;

4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 7. Przewiduje się koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Ceków-Kolonia w latach 2023-2027 przedstawione w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów modernizacji w zł)	Wydatki inwestycyjne
2023	60 000,00	12 000,00	0
2024	60 000,00	8 000,00	0
2025	70 000,00	15 000,00	90 000,00
2026	70 000,00	18 000,00	0
2027	70 000,00	18 000,00	0

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8.

1. W latach 2023-2027 działania Gminy Ceków-Kolonia będą koncentrowały się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym poprzez zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonywanie remontów bieżących.
2. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w celu powiększenia zasobu w zależności od zapotrzebowania.
3. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.
4. Racjonalne gospodarowanie środkami własnymi przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.
5. Czynienie starań o pozyskiwanie pozabudżetowych środków finansowych.

Przewodniczący Rady Gminy
Ceków-Kolonia

Józef Majewski

Uzasadnienie

do uchwały nr LXIII/365//2023 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 29 marca 2023r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ceków-Kolonia na lata 2023-2027.

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ceków-Kolonia jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjęty uchwałą nr Nr XXXI/141/2016 Rady Gminy Ceków-Kolonia „Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Ceków-Kolonia” z dnia 28 września 2016 roku obejmował lata 2016-2021. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ceków-Kolonia na lata 2023 – 2027 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Ceków-Kolonia

Józef Majewski