

**UCHWAŁA NR LXIX/404/2023
RADY GMINY CEKÓW-KOLONIA**

z dnia 27 września 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. z 2023r., 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. z 2023r., poz. 725 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 lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Ceków-Kolonia według stanu na dzień 31.05.2023 r. składa się z 13 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 571,42 m².

Tabela nr 1. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2023-2027

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. Charakterystyka lokali mieszkalnych będących w zasobach Gminy:

Tabela nr 2.

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
liczba lokali mieszkalnych	13	13	13	13	13
powierzchnia użytkowa lokali w m ²	571,42	571,42	571,42	571,42	571,42

stan techniczny	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
-----------------	-------	-------	-------	-------	-------

4. 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.

5. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę lub kupno nowych budynków i lokali mieszkalnych.

6. Ze względu na ograniczoną liczbę lokali w razie uzasadnionej konieczności można:

- wyodrębniać i dzielić lokale mieszkalne oraz przekształcać lokale na lokale mieszkalne w miarę posiadanych zasobów i możliwości,
- wynajmować od osób prywatnych, firm lub instytucji lokale z przeznaczeniem do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

7. Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ceków-Kolonia jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia. Celem Gminy Ceków-Kolonia jest niedopuszczenie do pogarszania się stanu technicznego budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych poprzez realizację prac porządkowych, naprawczych, remontowych, termomodernizacyjnych i modernizacyjnych.

8. Wykaz oraz prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ceków-Kolonia w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2.

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 3.

Tabela nr 3.

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

4. Ustala się następujące czynniki obniżające lub zwiększające stawkę bazową:

- a) ze względu na położenie budynku w budynkach położonych w miejscowościach Ceków-Kolonia i Kamień - zwiększa się o 5 % ze względu na największą w gminie atrakcyjność położenia miejscowości.
- b) 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,
- c) ze względu na położenie lokalu w budynku - położone powyżej pierwszego pietra stawkę czynszu obniża się o 10%,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku określonego na podstawie ekspertyzy lub zapisów w książce obiektu budowlanego jako zły stan techniczny zmniejsza się o 15 %.

5. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

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 . Zarząd lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Wójt Gminy Ceków-Kolonia., kierując się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.

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 należyтым 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.

3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega na działaniach zapewniających prawidłową gospodarkę ekonomiczno - społeczną związaną z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

4. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem obejmuje szereg działań mających na celu:

- zapewnienie najemcom lokali mieszkalnych godnych i bezpiecznych warunków mieszkaniowym,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania lokali,
- utrzymywanie lokali w nie pogorszonej stanie technicznym,
- racjonalną politykę czynszową i egzekwowanie należności czynszowych.

5. Wspomniane cele będą osiągnięte poprzez:

- doraźną i okresową, w postaci przeglądów technicznych, kontrolę stanu technicznego i bieżące reagowanie na wszelkiego rodzaju usterki i zagrożenia,
- monitorowanie i reagowanie na wszelkie zagrożenia oraz niewłaściwe zachowania najemców i osób trzecich,
- racjonalne kalkulowanie wysokości czynszów,
- monitorowanie ewentualnego zadłużenia i systematyczne działania służące egzekwowaniu należności od najemców, aby nie doprowadzić do zadłużenia,
- bieżące administrowanie lokalami.

6. Nie przewiduje się żadnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie obowiązywania planu.

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. 1. Przewiduje się koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Ceków-Kolonia w latach 2023-2027 przedstawione w tabeli nr 4.

Tabela nr 4..

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów modernizacji w zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli	Wydatki inwestycyjne
2023	60 000,00	12 000,00	3 000,00	0
2024	60 000,00	8 000,00	3 500,00	0
2025	70 000,00	15 000,00	4 000,00	90 000,00
2026	70 000,00	18 000,00	4 000,00	0
2027	70 000,00	18 000,00	4 000,00	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 należytych stanie technicznym poprzez zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonywanie remontów bieżących.

2. Prace remontowe przewidywane do realizacji w lokalach mieszkalnych nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiedniego przygotowania i koordynacji prac remontowych, w związku z tym, w okresie obowiązywania Programu nie planuje się zamian lokali związanych z remontami.

3. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w celu powiększenia zasobu w zależności od zapotrzebowania.

4. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

5. Racjonalne gospodarowanie środkami własnymi przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.

6. Czynienie starań pozyskiwanie pozabudżetowych środków finansowych

Przewodniczący Rady Gminy
Ceków-Kolonia

Józef Majewski

UZASADNIENIE

**do uchwały nr LXIX/404/2023 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 27 września 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 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.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest całkowicie uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy Ceków-Kolonia

Józef Majewski