

**UCHWAŁA NR XXXVIII/250/13  
RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO**

z dnia 18 grudnia 2013 r.

**w sprawie: przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czerniejewo na lata 2014-2018”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), Rada Miasta i Gminy Czerniejewo uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienie ogólne**

§ 1. 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czerniejewo na lata 2014-2018”, który określa zasady gospodarowania i zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy oraz zasady polityki czynszowej.

2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 2.**

**Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 2. 1. Mieszkaniowy Zasób Gminy Czerniejewo, zwany dalej “Zasobem”, tworzą lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach stanowiących:

- a) własność gminy,
- b) współwłasność gminy,
- c) będące w posiadaniu samoistnym gminy,
- d) będące przedmiotem najmu od innych podmiotów.

2. Rozmieszczenie lokali w poszczególnych budynkach przedstawia tabela nr 1.

3. Wykaz lokali socjalnych przedstawia tabela nr 2

Stan prawny budynku	Liczba budynków (szt.)	Liczba lokali mieszkalnych (szt.)	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali socjalnych (szt.)	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )
Własność gminy	9	13	680,48	2	123,77
Współwłasność gminy	21	65	2936,21	1	43,90
W posiadaniu samoistnym gminy	2	13	486,11	2	18,00
Najem od Agencji Nieruchomości Rolnych	1	1	37,60	0	0,00
<b>Razem:</b>	<b>33</b>	<b>92</b>	<b>4140,40</b>	<b>5</b>	<b>185,67</b>

*Tabela nr 1 – Mieszkaniowy zasób gminy wg stanu na dzień 4 grudnia 2013 r.*

Miejscowość	Ulica	Nr budynku	Nr lokalu	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )
Czerniejewo	1 Maja	9	6	7,00

Czerniejewo	1 Maja	9	7	11,00
Nidom	-	13	2	66,76
Nidom	-	13	3	57,01
Szczytniki Czerniejewskie	-	6	-	43,90
			Razem:	185,67

Tabela nr 2 – Wykaz lokali socjalnych

§ 3. 1. Lokalizację zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 3.

2. Wyposażenie techniczne budynków mieszkalnych przedstawia tabela nr 4.

Czerniejewo	Żydowo	Inne miejscowości
73,19%	6,19%	20,62%

Tabela nr 3 – Rozmieszczenie lokali mieszkalnych na terenie Miasta i Gminy Czerniejewo

Instalacja	Budynki (szt.)	(%)
Elektryczna	33	100,00
Wodociągowa	33	100,00
Kanalizacyjna w tym:	33	100,00
- do sieci miejskiej	22	66,67
- do szamb bezodpływowych	11	33,33
Grzewcza w tym:	33	100,00
- c.o. z kotłowni lokalnej	5	15,15
- ogrzewanie etażowe i piece kaflowe	27	81,82
- gazowa sieć miejska	1	3,03

Tabela nr 4 – Wyposażenie techniczne budynków

§ 4. 1. Stan techniczny budynków stanowiących własność gminy. Ogólny stan techniczny budynków stanowiących własność gminy ocenić należy jako dostateczny, z tendencją do jego pogarszania. Budynki te w większości pochodzą z okresu międzywojennego i wczesnych lat siedemdziesiątych. W budynkach tych muszą być przeprowadzone kompleksowe remonty, w szczególności napraw wymagają dachy, stropy, gdyż niewystarczająca jest już bieżąca ich konserwacja, czy częściowe naprawianie i uzupełnianie pokryć. Ponadto napraw i innych nakładów wymagają będące w kiepskim stanie elewacje budynków oraz instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne i w mniejszym stopniu stolarka otworowa.

2. Stan techniczny budynków stanowiących współwłasność gminy. W podobnej sytuacji znajduje się zasób mieszkaniowy należący do wspólnot mieszkaniowych. Widoczna jest już tam tendencja wśród wszystkich współwłaścicieli, do stałej troski o stan techniczny nieruchomości. Wspólnoty Mieszkaniowe mogą indywidualnie określać wysokość środków przeznaczonych na remonty, a w szczególności na prace termomodernizacyjne, remonty dachów, elewacji itd. W przypadku potrzeb przekraczających zasobność funduszy remontowych lub w sytuacjach pilnych wspólnoty mogą posiłkować się zaciągniętymi kredytami. Spłata kredytów przez poszczególnych współwłaścicieli następować będzie do wysokości ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 5. Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy jest zróżnicowany i zależy w dużej mierze od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje wewnętrzne. Generalnie zasób mieszkaniowy wymaga dużych nakładów, co potwierdzają wyniki przeglądów okresowych poszczególnych budynków – dotyczy to w szczególności budynków wybudowanych w latach 1920–1930 oraz budynków wybudowanych w latach 1939–1945. Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami gminy, gdyż ich skala musi być uzależniona od realnych możliwości finansowych gminy. Zasadniczym celem Gminy Czerniejewo w zakresie gospodarowania istniejącym zasobem jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków oraz modernizacja i remonty zasobu istniejącego. Niezbędne jest zatem utrzymanie na właściwym poziomie stanu technicznego poprzez wykonywanie bieżących remontów, takich jak: roboty dekarские, zduńskie, termomodernizacyjne, ogólnobudowlane i elewacyjne, wymiana stolarki otworowej - w szczególności drzwi. Zakłada się, że w okresie objętym niniejszym programem dokona się wymiany stolarki otworowej w całym pozostałym zasobie. Prace remontowe i modernizacyjne będą finansowane z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

### Rozdział 3.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków mieszkalnych

§ 6. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznacza liczba złożonych wniosków o otrzymanie lokalu z zasobów komunalnych. Kwalifikacja do przyznania lokalu komunalnego odbywa się na podstawie obowiązującej uchwały Rady Miasta i Gminy Czerniejewo w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerniejewo. Potrzeby mieszkaniowe wynikają głównie z niezadowolającej sytuacji materialnej rodzin, która uniemożliwia wynajęcie lokalu lub zakup na wolnym rynku oraz od zdarzeń losowych. Potrzeba lokali socjalnych wynika zasadniczo z treści wyroków sądowych, zasądzających prawo do takiego lokalu osobom eksmitowanym. Gmina podejmuje działania zmierzające do umożliwienia zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osobom o niskich dochodach poza własnym zasobem.

§ 7. Plan remontów na lata 2014 - 2018, uwzględniający najpilniejsze i konieczne prace remontowe oraz modernizacyjne przedstawia poniższa tabela. Zestawienie to nie obejmuje prac konserwacyjnych oraz usuwania awarii bieżących. Zaniechanie robót remontowych może doprowadzić do pogorszenia się stanu technicznego budynków mieszkalnych i stanowić niekiedy zagrożenie dla ludzi. Ze względu na to, że nie ma możliwości nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. W pierwszej kolejności realizowane będą tylko niezbędne prace naprawcze budynków, z uwagi na możliwości budżetowe gminy. Przewidywana sprzedaż lokali komunalnych w nieznacznym stopniu zmniejszy zasób, a tym samym ilość przeprowadzanych remontów.

Rodzaj robót remontowych i modernizacyjnych	2014r. - planowane nakłady w tys. zł	2015r. - planowane nakłady w tys. zł	2016r. - planowane nakłady w tys. zł	2017r. - planowane nakłady w tys. zł	2018r. - planowane nakłady w tys. zł
pokrycie dachów wraz z obróbkami blacharskimi i wymianą rynien i rur spustowych	45	45	45	45	45
roboty ogólnobudowlane – remonty elewacji, kominów, schodów, podłóg	8	18	16	25	25
wymiana stolarki otworowej – okna, drzwi, termomodernizacja	8	10	10	10	10
roboty zduńskie	8	8	8	8	10
roboty inst. elektryczne, ogromowe	7	5	5	10	10

roboty hydrauliczne wod. – kan.	8	9	10	10	8
RAZEM:	84	95	94	108	108

Tabela nr 5 – Prognoza potrzeb remontowych w lokalach mieszkalnych ogółem

#### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali w latach 2014 - 2018

§ 8. Sprzedaż lokali mieszkalnych będzie prowadzona w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w zależności od chęci nabycia lokali przez najemców.

#### Rozdział 5.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. Czynsz najmu w zasobie (z wyłączeniem lokali socjalnych) winien stanowić główne źródło finansowania kosztów utrzymania zasobu. Stawka bazowa czynszu winna zapewniać pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, kosztów konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym podlegają różnicowaniu w zależności od: położenia lokalu, wyposażenia technicznego lokalu. Zmiana standardu lokalu dokonana ze środków gminy powoduje odpowiednią zmianę czynszu.

§ 10. Stawki czynszowe w lokalach obniża się ze względu na następujące czynniki: położenie lokalu: jeżeli lokal położony jest na terenie miejscowości gminnych innych niż Czerniejewo i Żydowo o 10%, wyposażenie lokalu: jeżeli brak w lokalu c.o., tj. centralnego ogrzewania doprowadzonego do mieszkania przez wynajmującego o 10%, jeżeli brak w lokalu łazienki, tj. pomieszczenia wyposażonego w wannę, kabinę prysznicową lub brodzik, stanowiącego element powierzchni użytkowej mieszkania o 10%, jeżeli brak w lokalu w.c., tj. ubikacji stanowiącej element powierzchni użytkowej mieszkania o 10%, jeżeli brak w lokalu urządzeń wodno-kanalizacyjnych o 10%, czynniki dodatkowe: jeżeli w lokalu jest tzw. ciemna kuchnia o 10%, jeżeli lokal zlokalizowany jest w budynku przeznaczonym do rozbiórki o 10%. W przypadku występowania obu czynników dodatkowych, o których mowa w ust. 1 pkt c obniżenie stawki czynszowej może nastąpić wyłącznie z tytułu jednego czynnika. Stawka czynszowa w lokalach socjalnych wynosi 50% najniższej stawki czynszowej dla lokali komunalnych bez względu na położenie i wyposażenie lokalu. Osoby, które spełniają kryteria zawarte w uchwale Rady Miasta i Gminy Czerniejewo dotyczącej zasad wynajmowania lokali, a wynajmują lokale nie stanowiące zasobu mieszkaniowego gminy otrzymują odpowiednio dodatki wyrównawcze.

#### Rozdział 6.

#### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11. Zarządzanie lokalami znajdującymi się w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy wykonuje Urząd Miasta i Gminy Czerniejewo. Zarządzanie lokalami znajdującymi się w budynkach stanowiących współwłasność gminy wykonują zarządcy.

#### Rozdział 7.

#### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 12. 1. W latach obowiązywania programu finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) środków określonych w uchwale budżetowej na kolejne lata
- 2) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe
- 3) środków finansowych zgromadzonych na funduszach remontowych wspólnot mieszkaniowych
- 4) dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki finansowe uzyskane ze sprzedaży mieszkań.

## Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Planowane przychody i wydatki na utrzymanie zasobu w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 6

	2014r.	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.
Przychody (w tys. zł)	135	147	147	164	164
Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	19	19	20	21	21
Koszty remontów i modernizacji lokali oraz budynków (w tys. zł) tabela nr 5	84	95	94	108	108
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w tys. zł)	32	33	33	35	35

Tabela nr 6 – Zestawienie przychodów i wydatków na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego

## Rozdział 9.

### Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 14. 1. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na:

- 1) zamianie lokali komunalnych,
- 2) umożliwienie adaptacji części nieruchomości na cele mieszkalne w celu objęcia w najem powstałego lokalu względnie jego sprzedaży,
- 3) intensyfikacji windykacji należności czynszowych.

## Rozdział 10.

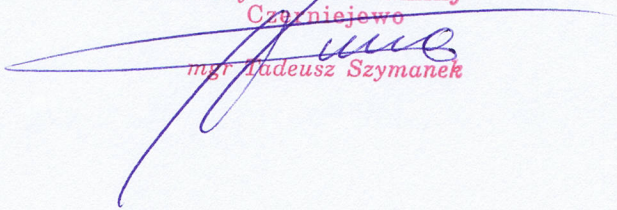
### Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Czarniejewo.

§ 16. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od momentu opublikowania jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Czarniejewo.

§ 17. W chwili wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała nr XXVII/162/08 Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 17 grudnia 2008 roku w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czarniejewo na lata 2009 – 2013.

Przewodniczący  
Rady Miasta i Gminy  
Czarniejewo  
  
mgr Tadeusz Szymanek