

**UCHWAŁA NR LXI/476/23
RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO**

z dnia 29 listopada 2023 r.

**w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Czerniejewo na lata 2024-2028"**

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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725), Rada Miasta i Gminy Czerniejewo uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerniejewo na lata 2024-2028", który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Czerniejewo.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie z dniem 01.01.2024 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarniejewo na lata 2024-2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czarniejewo na lata 2024-2028, który obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

2. Program został opracowany na pięć lat i ma na celu poprawę wykorzystania oraz racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czarniejewo na lata 2024-2028

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Czarniejewo tworzą lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 3.004,15 m² zlokalizowane w budynkach stanowiących:

- 1) własność gminy - 6 budynków, w tym budynek Szkoły Podstawowej im. Jana Pawła II przy ul. T.Kościuszki 24 w Żydowie;
- 2) współwłasność gminy - 18 budynków;
- 3) będące w samoistnym posiadaniu gminy - 2 budynki.

2. Lokalizację zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miejscowość	Ulica/Plac	Nr budynku	Tytuł prawny	Liczba lokali (szt.)	Powierzchnia użytkowa (m ²)
1.	Czarniejewo	1 Maja	9	samoistne posiadanie	8	255,95
2.		Armii Poznań	31	współwłasność	4	172,65
3.		Armii Poznań	33	współwłasność	3	118,62
4.		Armii Poznań	35	współwłasność	2	84,25
5.		Wąska	1	współwłasność	3	127,51

6.		Pałacowa	4	współwłasność	3	114,82
7.		Pałacowa	25	współwłasność	4	184,90
8.		Pałacowa	32	współwłasność	3	111,78
9.		ks. O. Kopczyńskiego	3	samoistne posiadanie	7	251,41
10.		ks. O. Kopczyńskiego	5	własność	1	111,91
11.		Wiosny Ludów	13	współwłasność	2	78,74
12.		Wiosny Ludów	15	współwłasność	2	117,37
13.		ks. St. Wyszyńskiego	6	własność	1	77,96
14.		os. Działkowe	2	własność	1	29,13
15.		gen. J. Lipskiego	9	własność	1	69,58
16.		Miechowa	5	współwłasność	2	107,54
17.	Graby		18	własność	2	76,00
18.	Szczytniki Czerniejewskie		6	współwłasność	1	43,90
19.	Lipki		2	współwłasność	1	51,00
20.	Nidom		13	współwłasność	4	235,71
21.	Pakszyn		1	współwłasność	3	142,41
22.	Pakszyn		2	współwłasność	1	34,64
23.	Pakszyn		35	współwłasność	3	118,74
24.	Żydowo	Ojca św. Jana Pawła II	7	współwłasność	3	138,31
25.	Żydowo	T. Kościuszki	24	własność	1	49,02
26.	Golimowo		2	współwłasność	2	100,30
	Razem:				68	3.004,15

3. Wykaz lokali z najmem socjalnym przedstawia poniższa tabela:

Miejscowość	Ulica/Plac	Nr budynku	Liczba lokali (szt.)	Powierzchnia użytkowa (m ²)
Czerniejewo	1 Maja	9	1	20,95
	Armii Poznań	31	1	43,35
	Pałacowa	4	1	19,57
	ks. O. Kopczyńskiego	3	2	53,95
Szczytniki Czerniejewskie		6	1	43,90
Nidom		13	1	57,01
Golimowo		2	1	61,80
Razem:			8	300,53

4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2028 przedstawia poniższa tabela:

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Ilość lokali na koniec roku (szt.)	63	60	58	57	56

5. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Czerniejewo w latach 2024-2028 będzie ulegać zmianom. Podstawowymi czynnikami wpływającymi na zmiany będą:

- 1) zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych w związku ze sprzedażą ich na rzecz najemców;
- 2) wyłączenie z użytkowania lokali lub budynków z uwagi na zły stan techniczny, nieopłacalny remont;
- 3) zwiększenie liczby lokali mieszkalnych w związku z wydzieleniem lokalu z innego lokalu (w możliwych przypadkach);
- 4) zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych w związku z połączeniem dwóch lokali mniejszych w jeden (w możliwych przypadkach);
- 5) zwiększenie liczby lokali mieszkalnych w drodze nabycia (płatnego, nieodpłatnego) i spadkobrania.

6. Stan techniczny budynków stanowiących własność gminy oraz będących w samoistnym posiadaniu ocenić należy jako dostateczny. 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 oraz wymagana jest wymiana źródeł ciepła. Ponadto napraw i innych nakładów wymagają będące w kiepskim stanie elewacje budynków oraz instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne i w mniejszym stopniu stolarka otworowa.

7. Stan techniczny budynków stanowiących współwłasność gminy znajduje się w podobnej sytuacji. Wspólnoty Mieszkaniowe mogą indywidualnie określać wysokość środków przeznaczonych na remonty, a w szczególności na prace termomodernizacyjne, remonty dachów, elewacji.

8. 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.

9. Zasadniczym celem Gminy Czerniejewo w zakresie gospodarowania istniejącym zasobem jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków oraz modernizacja i remonty zasobu istniejącego oraz sukcesywna wymiana źródeł ciepła. Niezbędne jest zatem utrzymanie na właściwym poziomie stanu technicznego poprzez wykonywanie bieżących remontów, takich jak: roboty dekarские, zdunskie, termomodernizacyjne, ogólnobudowlane i elewacyjne, wymiana stolarki otworowej, wymiana źródeł ciepła. Prace remontowe, modernizacyjne oraz wymiana źródeł ciepła będą finansowane z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne oraz ze środków zewnętrznych.

10. Wyposażenie techniczne budynków mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj instalacji	Budynki (szt.)
Elektryczna	26
Wodociągowa	26
Kanalizacyjna w tym:	26
- do sieci miejskiej	18
- do szamb bezodpływowych	8
Grzewcza w tym:	26
- c.o. z kotłowni lokalnej	1
- ogrzewanie etażowe i piece kaflowe	23
- gazowa sieć miejska	2
- pompy ciepła	0
- ogrzewanie energią elektryczną	0

11. W latach 2024-2028 prognozuje się poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czerniejewo. Gmina Czerniejewo planuje:

- 1) w 2024 roku przeprowadzić wymianę źródeł ciepła w 10 lokalach oraz przygotować lokale do ponownego zasiedlenia poprzez ich remont, remont stropu w jednym budynku, wymianę drewnianej stolarki okiennej w dwóch budynkach;
- 2) w 2025 roku kontynuować wymianę źródeł ciepła w lokalach oraz rozpocząć remont dwóch budynków w zakresie modernizacji elewacji oraz wymiany pokrycia dachowego;
- 3) w 2026 roku kontynuować wymianę źródeł ciepła w lokalach oraz prowadzić dalsze prace remontowe w dwóch budynkach;
- 4) w 2027 roku kontynuować wymianę źródeł ciepła w lokalach oraz kontynuować remonty rozpoczęte w roku 2025;

5) w 2028 roku przeprowadzić prace związane z termomodernizacją zasobu.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Analiza potrzeb remontowych prowadzona jest w oparciu o protokoły z dokonanych okresowych przeglądów stanu technicznego obiektu budowlanego, potrzeb zgłaszanych przez najemców oraz dokonywanych przydziałów lokali.

2. W latach 2024-2028 planowane są bieżące naprawy, remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkaniowych podejmowane będą przez Burmistrza Miasta i Gminy Czerniejewo w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

3. Analizę potrzeb remontowych i prac remontowo-modernizacyjnych w latach 2024-2028 przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj robót	Rok				
	2024	2025	2026	2027	2028
Pokrycie dachów wraz z obróbkami blacharskimi, wymianą rynien i rur spustowych (w tys. zł)	10	150	60	20	20
Roboty ogólnobudowlane - remonty elewacji, kominów, schodów, podłóg (w tys. zł)	100	150	70	50	20
Wymiana stolarki otworowej - okna, drzwi, termomodernizacja (w tys. zł)	20	10	10	10	20
Roboty zduńskie (w tys. zł)	15	10	10	4	4
Roboty instalacyjno - elektryczne, odgromowe (w tys. zł)	8	15	15	10	10
Roboty hydrauliczne wodnokanalizacyjne (w tys. zł)	5	5	5	5	5
Wymiana źródeł ciepła (w tys. zł)	111	80	50	50	10
Remont lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia (w tys. zł)	30	10	10	5	5

4. Planowanie remontów i prac remontowo-modernizacyjnych budynków oraz lokali odbywa się w oparciu o następujące założenia:

- 1) eliminowanie zagrożenia bezpieczeństwa lokatorów i mienia;
- 2) usuwanie awarii;
- 3) remonty lokali realizowane na wniosek najemców;
- 4) roboty wynikające z przeprowadzonych przeglądów technicznych;
- 5) remonty w lokalach przeznaczonych do ponownego zasiedlenia;
- 6) roboty w budynku i lokalu przyjętym na własność gminy po uregulowaniu ich stanu prawnego.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerniejewo odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miasta i Gminy Czerniejewo.

2. Do sprzedaży przeznaczane będą:

- 1) lokale, których najemcy wyrażą wolę ich wykupu, a na ich zbycie zgodę wyrazi Rada Miasta i Gminy Czerniejewo;
- 2) wolne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, o ile będzie to ekonomicznie uzasadnione;
- 3) wolne lokale mieszkalne w budynkach gminnych, o ile ich remont wymagać będzie znacznych nakładów finansowych.

3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028 przedstawia poniższa tabela:

Rok	2024	2025	2026	2027	2028
Ilość sprzedanych lokali (szt.)	5	3	2	1	1

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy Czerniejewo powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2028, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny pokrywać zarówno koszty bieżącego utrzymania budynków, jak również zapewnić środki na ich remont.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Czerniejewo ustala Burmistrz Miasta i Gminy Czerniejewo w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały.

3. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających:

- 1) położenie budynku - za położenie budynku poza miejscowościami Czerniejewo i Żydowo - obniżka o 5%;
- 2) położenie lokalu w budynku - za lokal z ciemną kuchnią - obniżka o 5%;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) za brak instalacji centralnego ogrzewania - obniżka o 5%,
 - b) za brak w lokalu łazienki, tj. pomieszczenia wyposażonego w wannę, kabinę prysznicową lub brodzik, stanowiącego element powierzchni użytkowej mieszkania - obniżka o 5%,
 - c) za brak w lokalu W.C., tj. ubikacji stanowiącej element powierzchni użytkowej mieszkania - obniżka o 5%,
 - d) za brak urządzeń wodno-kanalizacyjnych - obniżka o 5%;
- 4) ogólny stan techniczny budynku - za ogólny stan techniczny budynku określony w protokole z okresowego przeglądu stanu technicznego obiektu budowlanego jako niedostateczny - obniżka o 5%.

4. Stawka czynszowa w ramach najmu socjalnego lokalu wynosi 50% najniższej stawki czynszowej dla lokalu mieszkalnego.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Czerniejewo.

2. Zarządzanie lokalami, o których mowa w ust. 1 obejmuje następujące czynności:

- 1) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomością i najmem lokali;
- 2) przydzielanie lokali mieszkalnych na zasadach określonych przez Radę Miasta i Gminy Czerniejewo;
- 3) sprawowanie nadzoru nad prawidłową eksploatacją i utrzymaniem należytego stanu technicznego nieruchomości, budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej;
- 4) reprezentowanie Gminy Czerniejewo we wspólnotach mieszkaniowych.

3. Zarządzanie lokalami w budynkach, których Gmina Czerniejewo jest współwłaścicielem odbywa się na zasadach określonych w ustawie o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).

4. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerniejewo.

Rozdział 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028

§ 7. W latach 2024-2028 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środków określonych w uchwale budżetowej na kolejne lata;
- 3) środków zewnętrznych.

Rozdział 8. Wysokość kosztów w latach 2024-2028, 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 koszty inwestycyjne

§ 8. 1. Planowane koszty na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Czerniejewo w latach 2024 - 2028 przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj kosztów	Rok				
	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji (w tys. zł)	16	18	20	20	20
Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków (w tys. zł)	299	430	230	154	94
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli (w tys. zł)	206	205	204	204	204
Koszty inwestycyjne (w tys. zł)	0	0	0	0	0

2. W latach 2024-2028 nie przewiduje się budowy nowych budynków.

Rozdział 9. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerniejewo

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

- 1) dokonywaniu (w możliwych przypadkach) podziału lokali większych na mniejsze;
- 2) dokonywaniu (w możliwych przypadkach) łączenia lokali mniejszych w większe;
- 3) umożliwieniu najemcom zamianę lokali na lokale dostosowane do ich aktualnych potrzeb oraz możliwości dochodowych;
- 4) dokonaniu zamiany lokali w związku z przekwaterowaniem z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu lub modernizacji;
- 5) dokonaniu zamiany lokali w związku z przekwaterowaniem z lokali wyłączonych z eksploatacji ze względu na bezpośredni stan zagrożenia bezpieczeństwa osób w nim zamieszkujących;
- 6) dokonaniu zamiany lokali w związku z przekwaterowaniem z nieruchomości przeznaczonych do zbycia przez gminę;
- 7) udzielaniu bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą, dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;
- 8) dokonywaniu sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego;

- 9) umożliwieniu adaptacji części nieruchomości na cele mieszkalne w celu objęcia w najem powstałego lokalu, względnie jego sprzedaży;
- 10) systematycznej zmianie wysokości czynszu, umożliwiającej zwiększenie nakładów finansowych na remonty nieruchomości;
- 11) intensyfikacji windykacji należności czynszowych.

Uzasadnienie
do uchwały nr LXI/476/23
Rady Miasta i Gminy Czerniejewo

z dnia 29 listopada 2023 r.

Obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wynika z art. 21 ust. 1, pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725).

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;

2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;

4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

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;

6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

7) wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne;

8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

1) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

2) planowaną sprzedaż lokali.

Z uwagi na upływ terminu obowiązywania poprzedniego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerniejewo podjęcie niniejszej uchwały jest konieczne i uzasadnione.

Projekt uchwały uzyskał pozytywną opinię na wspólnym posiedzeniu połączonych Komisji Rady Miasta i Gminy Czerniejewo w dniu 22 listopada 2023 roku.