

**UCHWAŁA NR LXVI.281.23
RADY GMINY W CHODOWIE**

z dnia 27 lutego 2023 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chodów
na lata 2023-2027.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz.U. z 2023 r.poz.40) 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.jedn. Dz.U. z 2022, poz.172 z póź.zm.) Rada Gminy w Chodowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chodów na lata 2023-2027.

2. Głównym celem programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chodów na lata 2023-2027 zwanego dalej programem jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

**Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 2. 1. Część mieszkaniowego zasobu to lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

2. Nie przewiduje się powiększenia tegoż zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

3. Zasób mieszkaniowy został zwiększony w drodze najmu na podnajem mieszkań od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w system ogrzewania, wyposażenie w sieć wodno- kanalizacyjną oraz ogólnego stanu lokali w oparciu o prawo budowlane.

5. Zasady przydzielania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy określa odrębna uchwała .

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy na dzień 31.12.2022 r. składa się z mieszkań w 2 budynku szkolnym oraz 3 lokalach wynajętych od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w tym jedno mieszkanie socjalne.

2. Zestawienie posiadanego zasobu mieszkaniowego

Lp.	Położenie budynku/lokalu	Rok budowy	Stan techniczny	wyposażenie	Powierzchnia m ²	Liczba pomieszczeń w lokalu	uwagi
1	Chodów 45/1	1990	Bardzo dobry	c.o; wc; elektryczność i bieżąca woda(zimna)	72,70	3 pokoje, kuchnia, oddzielne wc, łazienka, przedpokój	
2	Chodów 45/2	1990	Bardzo dobry	c.o;wc; elektryczność i bieżąca woda(zimna)	60,00	2 pokoje; kuchnia, oddzielne wc, łazienka, przedpokój	
3	Turzynów	Przed 1945	średni	Woda, energia elektryczna	34,60	1 pokój, kuchnia, łazienka, przedpokój	
4	Niwki	Przed 1945	zły	Woda, energia elektryczna, piece kaflowe	38,75	2 pokoje, kuchnia, ganek	
5	Niwki	Przed 1945	zły	Woda, energia elektryczna, piece kaflowe	38,75	2 pokoje, kuchnia, ganek	

§ 4. 1. Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy znajdują się w budynku szkoły podstawowej stanowiącej mienie komunalne gminy i są w bardzo dobrym stanie technicznym.

2. Prognoza w latach 2023-2027 nie przewiduje się powiększenia zasobu lokali komunalnych drodze zakupu lub budowy nowych lokali mieszkalnych. Powiększenie zasobu może nastąpić w drodze najmu na podnajem od innych podmiotów. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach będzie się kształtował następująco:

Lp.	Zasób mieszkaniowy	Stan na 31.12.2022r	Prognoza				
			2023	2024	2025	2026	2027
1	Mieszkania socjalne	1	1	1	1	1	1
2	Pozostałe lokale mieszkaniowe	4	4	4	4	4	5

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Analiza potrzeb:

1) Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynku oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

2. Plan remontów i modernizacji:

1) Nie planuje się kapitalnych remontów i modernizacji.

2) Planuje się wykonać remonty bieżące .

3) Potrzeby remontowe lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

a) poprawy stanu technicznego lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,

b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach,

c) zapewnienia użytkowania lokali i urządzeń związanych z lokalem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

4) w latach 2023-2027 planuje się realizację remontów bieżących lokali w Niwkach (2 lokale) i Turzynowie(1 lokal)

rok	Położenie budynku	kwota	Zakres robót
2023	Niwki	2000,00	Odnowienie ścian w lokalu i konserwacja przewodów kominowych w obu lokalach
2024	Niwki	2000,00	Pomalowanie elewacji lokali i przegląd instalacji elektrycznej
2025	Turzynów	2000,00	Konserwacja stolarki okiennej
2026	Turzynów	2000,00	Przegląd instalacji elektrycznej i pomalowanie drzwi wejściowych
2027	Niwki	2000,00	Wymiana części podłóg w obu lokalach

§ 6. Gmina realizować będzie zamianę lokali wynikającą z konieczności spowodowanej zdarzeniami losowymi.

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w latach 2023 - 2027

§ 7. Nie planuje się sprzedaży lokali należących do mienia gminy.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Polityka czynszowa powinna funkcjonować w oparciu o zasady:

- 1) Jawności informacji dotyczących kształtowania się czynszów;
- 2) Racjonalnego ustalania czynszów uwzględniając koszty, jakie musi ponieść gmina na odtworzenie substancji mieszkaniowej (remonty, modernizacja)
- 3) Celowości wydatkowania środków finansowych pochodzących z czynszów w oparciu o uchwalony program oraz zapotrzebowanie społeczne na modernizację podnoszące standard zasobu mieszkaniowego.

§ 9. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne,
- 3) za lokale zamienne;

2. Czynsz za lokale mieszkalne, zamienne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 10. 1. Wysokość czynszu ustala się na podstawie iloczynu stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej i ilości m² powierzchni użytkowej.

2. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² ustala się w drodze zarządzenia Wójta Gminy Chodów.

3. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się pralni, suszarni, strychów i piwnic oraz komórek do przechowywania opału.

4. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się na zasadach określonych w art. 2 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 11. 1. Stawki czynszu lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową dotyczącą:

- 1) Położenie budynku.
- 2) Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.
- 3) ogólnego stanu technicznego.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za:

- a) brak w lokalu centralnego ogrzewania 5%;
- b) brak w lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnej 5%;
- c) zły stan techniczny lokalu 5%.

3. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu za:

- a) położenie lokalu w miejscowości z siedzibą gminy 5%;
- b) lokal z centralnym ogrzewaniem 5%;
- c) lokal z instalacją wodno-kanalizacyjną 5%;

d) bardzo dobry lub dobry stan techniczny budynku 5%.

4. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek nie może być mniejsza niż 50% stawki bazowej czynszu.

5. Ustala się stawkę czynszu za lokal socjalny wysokości 50% stawki bazowej czynszu.

§ 12. 1. Czynsz za lokal zamienny, wynajmowany na czas naprawy lokalu lub budynku nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy, bez względu na jego wyposażenie techniczne.

2. Stawkę czynszu za lokal zmienny wynajmowany z innych przyczyn niż przewidziane w ust.1 ustala się w sposób przewidziany dla ustalenia stawki za lokal mieszkalny.

§ 13. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia przewidzianych w ustawie o ochronie lokatorów, gminnym zasobie mieszkaniowym i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 14. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. Podwyższenie standardu lokalu na własny koszt i za zgodą właściciela lokalu nie stanowi podstawy do zwiększenia stawki bazowej czynszu.

3. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu określonymi w § 13.

4. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust.1,2,3.

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 kolejnych latach

§ 15. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Chodów.

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

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym poprzez bieżące remonty, naprawy i konserwacje;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali, podejmowanie działań zmierzających do likwidacji zaległości czynszowych;
- 4) pozyskiwanie lokali na podnajem do gminnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 7.

Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 16. Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć z środków budżetu Gminy,
- 3) wpływy z odsetek z nieterminowe płatności czynszów i z opłat niezależnych od właścicieli,
- 4) zewnętrzne źródła finansowania.

Rozdział 8.

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 wydatki inwestycyjne

§ 17. Wysokość wydatków (w złotych) w kolejnych latach z podziałem na bieżącą eksploatację oraz na remonty bieżące i konserwację przedstawiają się następująco:

Lata	2023	2024	2025	2026	2027

Koszty remontów	2000,00 zł	2000,00 zł	2000,00 zł	2000,00 zł	2000,00 zł
Koszty bieżącej eksploatacji	800,00 zł	800,00 zł	900,00 zł	900,00 zł	1000,00 zł
Koszt modernizacji	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Koszty inwestycyjne	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Razem	2800,00 zł	2800,00 zł	2900,00 zł	2900,00 zł	3000,00 zł
Gmina Chodów nie ponosi kosztów wspólnego zarządu nieruchomości wspólnych i nie posiada jak i nie planuje posiadać lokali lub nieruchomości wspólnych i nie przewiduje ponoszenia kosztów zarządu nieruchomościami bądź lokalami wspólnymi.					

Rozdział 9.

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

§ 18. 1. Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy na lata 2023-2027 ma na celu realizację ustawowych zadań poprzez dążenie do sprostania wymogom koniunktury gospodarczej, warunkom rynkowym i gospodarce przestrzennej a także zmieniającym się potrzebom użytkowników lokali.

2. Podejmowane będą działania:

- 1) zmierzające do nie powstawania zaległości w uiszczaniu czynszu poprzez wysyłanie wezwań do zapłaty, przypominanie o konieczności uiszczania opłat.
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na gospodarkę zasobem mieszkaniowym gminy;
- 3) utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym oraz dążenie do poprawy stanu technicznego. Powyższy program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodów.

§ 20. Traci moc uchwała Nr XLIV/192/18 Rady Gminy w Chodowie z dnia 02 luty 2018r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chodów na lata 2018-2022.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Roman Olczyk

Uzasadnienie

do uchwały Nr LXVI.281.23

Rady Gminy w Chodowie

z dnia 27 lutego 2023r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chodów na lata 2023-2027.

W myśl ustawy o samorządzie gminnym do zadań gminy należy zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy. Ustawa o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminę obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Dotychczasowy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Chodów wygaś z końcem 2022 roku i koniecznym było opracowanie na kolejnych pięć lat nowego programu.

Program określa:

1. prognozę dotyczącą wielkości zasobu oraz opis stanu technicznego zasobu;
2. podział lokali na 1 lokal socjalny i pozostałe lokale mieszkalne;
3. analizę potrzeb, plan remontów, modernizacji z podziałem na kolejne lata;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. sposoby i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
7. wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, koszty remontów czy koszty modernizacji, zarządu z podziałem na poszczególne lata;
8. inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

W celu zapewnienia zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych dla najbardziej potrzebujących i na miarę możliwości finansowych gminy zasób ten nie jest duży. Program przewiduje możliwość jego powiększenia w drodze najmu lokali na podnajem.

Program stanowi podstawę do gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym i dlatego koniecznym jest jego przedłożenie Radzie Gminy.