

**UCHWAŁA NR LXVIII.288.23  
RADY GMINY W CHODOWIE**

z dnia 28 kwietnia 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 2023, poz.725 ) 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 najmu socjalnego 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 2 mieszkań w budynku szkolnym oraz 3 lokale wynajęte na podnajem od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w tym jeden lokal najmu socjalnego.

2. Zestawienie posiadanego zasobu mieszkaniowego :

Lp.	Położenie budynku/lokalu	Rok budowy	Stan techniczny	Wyposażenie	Powierzchnia m <sup>2</sup>	Liczba pomieszczeń w lokalu
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.

3. 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	Lokal najmu socjalnego	1	1	1	1	1	1
2	Pozostałe lokale mieszkaniowe	4	4	4	4	4	5

4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach będzie się kształtował następująco:

Lp.	Położenie budynku/lokalu	Rok budowy	Stan techniczny na 31.12.2022r.	Prognoza				
				2023	2024	2025	2026	2027
1	Chodów 45/1	1990	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
2	Chodów 45/2	1990	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
3	Turzynów	Przed 1945	średni	średni	średni	średni	średni	średni
4	Niwki	Przed 1945	zły	zły	średni	średni	średni	średni
5	Niwki	Przed 1945	zły	zły	średni	średni	średni	średni

### 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 poprawa standardu lokali.

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	Przeгляд 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 przeznaczone na najem socjalny,
- 3) za lokale zamienne;

2. Czynsz za lokale mieszkalne, zamienne i przeznaczone na najem socjalny opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 10. 1. Wysokość czynszu ustala się na podstawie iloczynu stawki czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i ilości m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> ustala się w drodze zarządzenia Wójta Gminy Chodów.

3. 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) położenie lokalu w budynku.
- 3) Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.
- 4) 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%;
- d) położenie lokalu powyżej I piętra lub na poddaszu 5%;

e) położenie budynku poza miejscowością stanowiącą siedzibę gminy 5%.

3. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu za:

a) położenie budynku w miejscowości stanowiącej 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%;

e) lokal położony na parterze lub I piętrze budynku 3%.

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

5. Ustala się stawkę czynszu za najem socjalny w 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 i w latach 2023 – 2027 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

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.

3. Inne działania :

- 1) W celu zapewnienia bezpieczeństwa lokatorów na czas przeprowadzenia remontów budynków lub lokali zostaną umieszczeni w lokalach zamiennych.
- 2) Na lokal zamienny wskazuje się wolny lokal z zasobu mieszkaniowego położony najbliżej dotychczasowego miejsca zamieszkania najemcy mieszkania objętego remontem.

§ 19. 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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chodów.

§ 21. 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.

§ 22. 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 LXVIII.288.23*

*Rady Gminy w Chodowie*

*z dnia 28 kwietnia 2023r.*

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

W związku z wygaśnięciem z końcem 2022 roku poprzedniego wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym Gminy Chodów, konieczne jest przyjęcie nowego Programu na kolejne 5 lat.

Wobec uznania nieważności uchwały z dnia 27 lutego 2023r. przez nadzór prawny Wojewody ze względu na istotne naruszenie prawa zostaje przedłożony nowy projekt uchwały uwzględniający uwagi z rozstrzygnięcia nadzorczego.

Uchwała w sposób kompleksowy reguluje sprawy związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym gminy Chodów.