

**UCHWAŁA NR XXVII/230/2021  
RADY GMINY KAŻMIERZ**

z dnia 12 kwietnia 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kaźmierz w latach  
2021-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) 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 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Kaźmierz uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kaźmierz w latach 2021-2026, stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Kaźmierz

**Arleta Wojciechowska**

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KAŹMIERZ W LATACH 2021 - 2026

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kaźmierz został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kaźmierz na lata 2021 - 2026 dalej zwany "Programem" 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
- 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) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### Rozdział 2.

#### 1. Aktualna wielkość oraz stan techniczny istniejącego zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy Kaźmierz tworzą lokale mieszkalne w ilości 36 sztuk usytuowane w budynkach stanowiących własność gminy w następujących lokalizacjach:

Lp.	Adres	Liczba mieszkań			Wyposażenie w instalacje
		Ogółem	w tym:		
			Lokal mieszkalny	Pow. użytkowa	
1	Kaźmierz, ul. Prusa 5	6	6	399,55	Elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie
2	Kaźmierz, ul. Nowowiejska 1	12	12	254,62	Elektryczna, wodno-kanalizacyjna
3	Kaźmierz, ul. Nowowiejska 3	2	2	59,55	Elektryczna, wodno-kanalizacyjna
4	Kaźmierz, ul. Gimnazjalna 6	5	5	171,42	Elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa
5	Kaźmierz, ul. Leśna	1	1	52,44	Elektryczna, wodno-

	28c/4				kanalizacyjna, gazowa
6	Radziny, ul. Główna 36	2	2	136,95	Elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa
7	Radziny, ul. Główna 38	4	4	139,47	Elektryczna, wodno-kanalizacyjna,
8	Sokolniki Wielkie 3b, 3b/1	2	2	28,91	Elektryczna, wodno-kanalizacyjna,
9	Chlewiska 14/3 i 14/4	2	2	97	Elektryczna, wodno-kanalizacyjna,
<b>RAZEM</b>		<b>36</b>	<b>36</b>	<b>1339,91</b>	

## 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2021-2026

Gmina Kaźmierz nie planuje zwiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach i możliwościach finansowych gminy zaakceptowanych przez Radę Gminy zakup kolejnych lokali mieszkalnych. Ponadto dopuszcza się powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy poprzez adaptację pomieszczeń w budynkach gminnych.

## 3. Ocena i prognoza aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy

Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Kaźmierz mieszczą się w budynkach, które były wybudowane kilkanaście oraz kilkadziesiąt lat temu. Stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, lecz nie wymaga remontów kapitalnych.

Zadaniem Gminy jest nie dopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, dążenie do podnoszenia standardu lokali i estetyki budynków. Występować będą drobne remonty i naprawy bieżące.

## Rozdział 3.

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

1. Realizacja zaplanowanych prac jest uzależniona od wielkości środków finansowych, którymi dysponuje gmina w corocznym budżecie. Wynajmujący zobowiązany jest corocznie do sporządzania zestawień potrzeb remontowych i potrzeb modernizacyjnych, obejmujących okres 12 miesięcy, biorąc pod uwagę ustalone standardy oraz priorytety remontowe i wyniki okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczyły na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji, zarządu nieruchomościami, czyli utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

### 2. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

Podstawowym celem władz gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno - bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- 1) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej;
- 2) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu.

### 3. Analiza potrzeb remontowych.

- 1) lokale mieszkalne są w stanie technicznym, który nie wymaga pilnych remontów kapitalnych.
- 2) należy przeprowadzać przeglądy stanu technicznego budynków w których są lokale mieszkalne, w wyniku czego określone zostaną warunki dopuszczenia do dalszej eksploatacji budynków i lokali.

### 4. Plan remontów nieruchomości gminnych.

Gmina nie planuje remontów kapitalnych w latach 2021 - 2026 w lokalach wynajętych jedynie niezbędne bieżące remonty i naprawy zgodnie z corocznie sporządzonym zestawieniem potrzeb remontowych i potrzeb modernizacyjnych. W związku z tym nie są planowane zamiany lokali.

### 5. Przyjmuje się następujący plan remontów i modernizacji budynków:

Rok	Koszt	Wykaz budynków	Planowany remont lub modernizacja
2021	10.000,00	ul. Główna 38, Radzyny	Naprawa dachu
2022	-	-	-
2023	10.000,00	ul. Nowowiejska 1, Kaźmierz	Naprawa dachu
2024	-	-	-
2025	-	-	-
2026	10.000,00	Kaźmierz, ul. Nowowiejska 1	Remont klatki schodowej

#### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali**

1. W latach 2021 – 2026 Gmina Kaźmierz przewiduje sprzedaż na rzecz najemców lokali mieszkalnych znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych, w szczególności tych, w których udział Gminy jest mniejszościowy.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców reguluje odrębna uchwała.

3. W latach 2021 – 2026 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy:

- ul. Prusa 5 w Kaźmierzu (6 lokali mieszkalnych Gminy),
- ul. Leśna 28 w Kaźmierzu,
- Chlewiska 14/3 i 14/4,
- Radzyny, ul. Główna 36.

#### **Rozdział 5.**

#### **Zasady polityki czynszowej**

1. Uwzględniając niewystarczające środki finansowe na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków, zakłada się wzrost czynszu za wynajem mieszkań komunalnych do 5% rocznie. Obecnie stawka czynszu bazowa od 1 lipca 2018 r. wynosi 5,90 zł.

2. Stawka czynszu wzrastać może nie częściej niż raz w roku na podstawie zarządzenia Wójta Gminy.

3. Stawki czynszu za 1m kw. powierzchni użytkowej lokali ustala Wójt Gminy Kaźmierz.

4. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową z tytułu wyposażenia technicznego mieszkania i położenia mieszkania:

- |  |     |
|--|-----|
| a) mieszkanie bez centralnego ogrzewania | 10% |
| b) mieszkania bez ciepłej wody           | 5%  |
| c) mieszkanie bez łazienki               | 10% |
| d) mieszkanie bez WC                     | 10% |
| e) mieszkanie bez gazu przewodowego      | 5%  |
| f) mieszkanie bez urządzeń wod-kan       | 10% |
| g) zły stan budynku                      | 10% |

Dodatkowe czynniki wpływające na obniżkę stawki czynszu:

- |   |    |
|---|----|
| h) strefa usytuowania poza Kaźmierzem               | 5% |
| i) mieszkanie z kuchnią bez naturalnego oświetlenia | 5% |
| j) mieszkanie z kuchnią bez przewodu kominowego     | 5% |
| k) mieszkanie położone w suterenie lub na poddaszu  | 5% |

5. Termin oraz sposób zapłaty czynszu określa umowa najmu.

6. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie umowy.

7. Osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej Wójt Gminy może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości czynszu w formie zawarcia ugody co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia lub może zaproponować zamianę lokalu na inny o niższym standardzie, co spowoduje poprawę płatności czynszu.

## **Rozdział 6.**

### **Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

1. Zasady i sposób zarządzania lokalami pozostają do dyspozycji Wójta Gminy Kaźmierz z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy regulującej ochronę praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów Kodeksu Cywilnego.

2. W latach 2021 - 2026 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) utrzymaniu należytego stanu technicznego zasobów, urządzeń komunalnych i terenów poprzez prowadzenie prawidłowej konserwacji technicznej i prowadzenie drobnych napraw,
- 2) organizowaniu i prowadzeniu remontów bieżących zgodnie z planem,
- 3) zawieraniu umów na bieżącą konserwację techniczną instalacji c.o. i c.w.u., wod.-kan., elektrycznej i gazowej oraz ich organizowanie i prowadzenie,
- 4) zawieraniu umów na dostawę energii elektrycznej, usuwania nieczystości stałych, dostawy zimnej wody, ciepłej wody i c.o., odprowadzenia ścieków, usług kominiarskich i innych niezbędnych a wynikających z bieżącej działalności,
- 5) przygotowaniu dokumentacji dotyczącej konieczności przeprowadzenia remontów kapitalnych oraz przeprowadzania rozbiórek budynków,
- 6) wykonywaniu czynności prawnych związanych z zarządzaniem zasobem,
- 7) obsłudze finansowo-księgowej zarządzanych zasobów,
- 8) współpracy z właściwymi jednostkami organizacyjnymi w sprawach umożliwiających prawidłowe wykonywanie powierzonych zadań.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- 3) środki przewidziane w budżecie Gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów.

2. W kolejnych latach obowiązywania uchwały nie przewiduje się zmian źródeł finansowania.

## **Rozdział 8.**

**Wysokość kosztów na kolejne lata, 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,**

	<b>Koszty eksploatacyjne</b>	<b>Koszty remontów i modernizacji</b>	<b>Koszty zarządu nieruchomościami</b>	<b>Wydatki inwestycyjne</b>
<b>2021</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>39.000</b>	<b>50.000</b>
<b>2022</b>	<b>22.000</b>	<b>25.000</b>	<b>40.000</b>	<b>48.000</b>
<b>2023</b>	<b>24.000</b>	<b>27.000</b>	<b>41.000</b>	<b>50.000</b>
<b>2024</b>	<b>25.000</b>	<b>30.000</b>	<b>42.000</b>	<b>52.000</b>
<b>2025</b>	<b>26.000</b>	<b>30.000</b>	<b>43.000</b>	<b>57.000</b>
<b>2026</b>	<b>27.000</b>	<b>35.000</b>	<b>44.000</b>	<b>57.000</b>

W latach 2021 - 2026 nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych, tym samym nie planuje się środków finansowych na ten cel.

## **Rozdział 9.**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

1. W uzasadnionych przypadkach wynajmowanie przez Gminę lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym.
2. Podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności.
3. Realizację założeń mających na celu uregulowanie ewentualnych zaległości czynszowych przez lokatorów.
4. Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.

## **Rozdział 10.**

### **Postanowienia końcowe**

W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Wójt Gminy Kaźmierz przedkłada Radzie Gminy propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kaźmierz na lata 2021 - 2026.