

Projekt

z dnia 10 marca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonak
w latach 2021-2025**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 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) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa:

- 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 lata 2021-2025;
- 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;
- 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 zarządzania 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.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2. 1. Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina zapewnia lokale mieszkalne, lokale zamienne, a także lokale przeznaczone na najem socjalny lokalu.

2. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonak - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.

3. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwonak oraz prognozy jego zmian wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. - przedstawia załącznik nr 1.

4. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy może być realizowane, poprzez zakup, partycypację lub wynajem lokali mieszkalnych od Czerwonackiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, spółdzielni mieszkaniowych, osób fizycznych i prawnych.

5. Powiększanie zasobu mieszkaniowego oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa;
- 2) partycypacje w kosztach budowy lokali Czerwonackim Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
- 3) adaptację budynków komunalnych, powierzchni niemieszkalnych i poddaszy na cele mieszkaniowe;
- 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne oraz tymczasowe pomieszczenia.

6. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.

7. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonak oraz prognozy jego zmian - przedstawiają załączniki nr 2.

8. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy prawo budowlane.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Stan techniczny zasobu określa się na podstawie okresowych kontroli wykonywanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

2. Analizę potrzeb oraz plan remontów przedstawia załącznik nr 3.

3. Zadaniem właściciela jest niedopuszczenie do pogorszenia stanu technicznego budynków oraz dążenie do podnoszenia standardu lokali i estetyki budynków.

4. Mając na uwadze określony w rozdziale 2 stan techniczny zasobu mieszkaniowego oraz jego prognozę za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność Gminy Czerwonak inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć zaplanowany stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czerwonak z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych wcześniej działań oraz działań których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków) i estetykę.

6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

- 1) doprowadzenie do wyrównania stanu technicznego wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty mają pozwolić na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, a budynki mają posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymagom technicznym oraz niskie zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termomodernizacji budynku;
- 2) określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego zwiększania nakładów finansowych na te remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych.

7. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność gminy na każdy rok kalendarzowy określone są w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych - najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

8. W przypadku budynków położonych przy ul. Gdyńskiej 124 i 145 w Czerwonaku, z uwagi na ich zły stan techniczny, ekonomicznie uzasadniona jest rezygnacja z nakładów na kapitalne remonty. Przewiduje się tylko wykonywanie prac bieżących, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości. W przyszłości planowane jest wyłączenie budynków z użytkowania.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonak

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonak odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy w Czerwonaku.

2. W związku z optymalizacją kosztów Gmina dąży do sprzedaży budynków, w których znajduje się mniej niż 6 mieszkań z uwagi na to, że ich utrzymanie wymaga wysokich nakładów na remonty oraz wiąże się z wysokimi kosztami eksploatacji.

3. W okresie objętym programem do sprzedaży przeznacza się jeden lokal mieszkalny zlokalizowany w budynku wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Gminy przy ul. Poprzecznej 14 w Owińskach, trzy lokale w budynku przy ul. Poznańskiej 15 w Mielnie, jeden lokal przy ul. Poznańskiej 16a w Koziegłowach oraz lokal na os. Orła Białego 11/20 w Poznaniu.

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa w m ²	Planowany rok sprzedaży
1.	Owińska, ul. Poprzeczna 14/5	75,30	2022
2.	Mielno, ul. Poznańska 15/1	42,40	2023
3.	Mielno, ul. Poznańska 15/2	67,36	2023
4.	Mielno, ul. Poznańska 15/3	35,33	2023
5.	Koziegłowy, ul. Poznańska 16A/71	53,24	2023
6.	Poznań, os. Orła Białego 11/20	64,30	2023

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, utrzymania budynków mieszkalnych w należytym stanie technicznym, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Czerwonak wynikające z programu.

§ 6. 1. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Czerwonak w drodze zarządzenia w oparciu o ustawę oraz postanowienia uchwały.

2. Podwyższenie stawki czynszu następuje na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

3. Zakłada się możliwość wzrostu stawki czynszowej w skali każdego roku począwszy od 2021 w następujący sposób : 2021 r. – 15% w stosunku do obowiązującej stawki czynszu, 2022 r. – 15% w stosunku do stawki czynszu z 2021 r., 2023 r. – 15% w stosunku do stawki czynszu z 2022 r., 2024 r. – 15% w stosunku do stawki czynszu z 2023 r., 2025 r. – 15% w stosunku do stawki czynszu z 2024 r.

4. Wysokość czynszu ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających według kryteriów zawartych w załączniku nr 4 do uchwały.

§ 7. 1. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu:

- 1) obniżka następuje wyłącznie na wniosek najemcy, którego średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale Rady Gminy Czerwonak w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i zajmującego lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej normatywnej powierzchni, określonej

w przepisach ustawy o dodatkach mieszkaniowych, wyliczony na podstawie złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;

- 2) zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty tytułu prawnego do lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu;
- 3) obniżka nie przysługuje najemcom, w stosunku do których wynajmujący wszczął procedurę związaną z wypowiedzeniem umowy najmu w trybie art. 11 ust. 2 pkt 1-3, ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy;
- 4) obniżki czynszów nie stosuje się do najemców, którzy zalegają z opłatami za używanie lokalu, chyba, że podjęli aktywność w zakresie uregulowania zadłużenia;
- 5) obniżka czynszu nie przysługuje osobom, które korzystają z dodatku mieszkaniowego.

2. Ustala się następującą obniżkę czynszu:

- 1) w wysokości 30% - w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 70% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) w wysokości 20% w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 160% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 110% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) w wysokości 10% w stosunku do najemców, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;

3. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za najem socjalny lokalu.

4. Warunki dotyczące obniżania czynszu, określone uchwałą mają zastosowanie również do lokali wynajmowanych przez gminę w celu podnajmu.

§ 8. Na podstawie przepisów uchwały w sprawie zasad i trybu umarzania, odraczania terminów zapłaty lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, a także określenia organów do tego uprawnionych, możliwe jest udzielanie osobom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie:

- 1) rozłożenia należności na raty;
- 2) umarzania zaległości;
- 3) odraczania terminu płatności.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonak oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 9. 1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 4) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 5) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 6) prawidłowe gospodarowanie gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne (podwórka, ogródki przydomowe, miejsca zbiórki odpadów);

- 7) uzasadnione inwestowanie w tę nieruchomość;
- 8) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego z osobami wskazanymi przez Wójta Gminy Czerwonak;
- 9) windykacja należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu;
- 10) opracowywanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

2. Zarząd mieszkaniowym zasobem gminy, z wyłączeniem lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, sprawuje Wójt Gminy Czerwonak przy pomocy właściwego wydziału, oraz Czerwonackiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą środki ujęte w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Środki pieniężne na finansowanie gospodarki mieszkaniowej mogą pochodzić również z następujących źródeł:

- 1) z dotacji z budżetu państwa;
- 2) z dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów;
- 3) z programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 4) z premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
- 5) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

3. Gmina będzie podejmowała aktywne działania w celu pozyskania dofinansowania remontów i termomodernizacji budynków.

4. Partycypacja Gminy Czerwonak w kosztach remontów nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych w proporcji do posiadanych udziałów w nieruchomości.

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 koszty inwestycyjne

§ 14. 1. Aby osiągnąć cele określone w programie zmierzające do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i dobrego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się systematyczny wzrost ponoszonych kosztów na ten cel.

2. Przewiduje się, iż wysokość kosztów ponoszonych w poszczególnych latach, na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będzie wzrastać zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy - która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie niepogorszonym – a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych na ten cel w budżecie gminy.

3. Koszty, o których mowa w programie, będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w załączniku nr 5 z zastrzeżeniem, iż wszelkie podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonak

§ 15. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania programu:

- 1) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 2) w związku z przewidzianymi remontami lokali o złym stanie technicznym przewiduje się konieczność zabezpieczenia na czas remontu odpowiedniej liczby lokali zamiennych dla dotychczasowych najemców remontowanych lokali;
- 3) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu;
- 4) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;
- 5) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się:

- 1) wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od Czerwonackiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego i od spółdzielni mieszkaniowych;
- 2) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
- 3) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
- 4) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 17. Traci moc Uchwała Nr 450/L/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 20 kwietnia 2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonak w latach 2018 - 2022.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Gminy Czerwonak

z dnia 2021 r.

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy i prognoza jego zmian

Prognoza na lata 2021 - 2025					
Opis pozycji					
	2021	2022	2023	2024	2025
	ilość	ilość	ilość	ilość	ilość
	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²
lokale mieszkalne - ogółem	226	225	220	220	220
	9 482,32	9 407,02	9 144,39	9 144,39	9 144,39
w tym:					
lokale mieszkalne - najem od CzTBS	80	80	80	80	80
	3 348,98	3 348,98	3 348,98	3 348,98	3 348,98
lokale mieszkalne - własność Gminy	146	145	140	140	140
	6 133,34	6 058,04	5 795,41	5 795,41	5 795,41

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Czerwonak

z dnia 2021 r.

Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonak oraz prognozy jego zmian

L.p.	Rok	Lokale mieszkalne			
		Ilość lokali	Procentowy udział lokali w zasobie gminy z uwzględnieniem stanu technicznego		
			zły	średni	dobry
1.	2021	226	19%	20%	61%
2.	2022	225	19%	12%	69%
3.	2023	220	19%	2%	79%
4.	2024	220	19%	0%	81%
5.	2025	220	19%	0%	81%

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Czerwonak

z dnia 2021 r.

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

L.p.	Rok	Ilość lokali	Lokalizacja budynku
		Planowany remont / modernizacja	
1.	2021	7	Czerwonak, ul. Gdyńska 84A
		Projekt termomodernizacji Projekt wykonania instalacji gazowej w budynku i instalacji gazowej, co i cwu w lokalach	
		19	Czerwonak, ul. Gdyńska 84B
		Projekt termomodernizacji Projekt wykonania instalacji gazowej w budynku i instalacji gazowej, co i cwu w lokalach	
		7	Czerwonak, ul. Gdyńska 84
		Projekt termomodernizacji Projekt wykonania instalacji gazowej w budynku i instalacji gazowej, co i cwu w lokalach	
		6	Koziegłowy, ul. Poznańska 41
		Projekt termomodernizacji Projekt wykonania instalacji gazowej w budynku i instalacji gazowej, co i cwu w lokalach	
		13	Czerwonak, ul. Gdyńska 145
		Projekt utwardzenia placu przed budynkiem	
2.	2022	7	Czerwonak, ul. Gdyńska 84A
		Obudowanie kominów Remont klatki schodowej i podestu przed wejściem	
		19	Czerwonak, ul. Gdyńska 84B
		Obudowanie kominów Remont klatki schodowej i podestu przed wejściem Termomodernizacja budynku Wykonanie przyłącza gazu do budynku i instalacji gazowej, co, cwu w lokalach	
		7	Czerwonak, ul. Gdyńska 84
		Obudowanie kominów	
		6	Koziegłowy, ul. Poznańska 41
		Remont klatki schodowej Wykonanie przyłącza gazu do budynku	
		13	Czerwonak, ul. Gdyńska 145
		Projekt zagospodarowania wód opadowych, inwentaryzacja instalacji wod-kan Projekt modernizacji schodów i podestów wejściowych Remont schodów i podestów wejściowych	

3.	2023	7	Czerwonak, ul. Gdyńska 84A
		Termomodernizacja budynku Wykonanie przyłącza gazu do budynku i instalacji gazowej, co, cwu w lokalach	
		7	Czerwonak, ul. Gdyńska 84
		Termomodernizacja budynku Wykonanie przyłącza gazu do budynku i instalacji gazowej, co, cwu w lokalach	
		6	Koziegłowy, ul. Poznańska 41
		Termomodernizacja budynku Wykonanie instalacji gazowej, co, cwu w lokalach	
4.	2024	6	Koziegłowy, ul. Poznańska 41
		Projekt termomodernizacji Termomodernizacja budynku	
		4	Koziegłowy, ul. Topowa 14
		Malowanie klatki schodowej	
		4	Koziegłowy, ul. Topowa 14A
		Malowanie klatki schodowej	
		4	Koziegłowy, ul. Topowa 14B
		Malowanie klatki schodowej	
		11	Czerwonak, Plac Zielony 3
		Projekt termomodernizacji Termomodernizacja budynku	
5.	2025	19	Czerwonak, ul. Gdyńska 84B
		Usunięcie komórek na opał	
		6	Czerwonak, ul. Gdyńska 126
		Wymiana orynnowania i opierzeń	
		4	Koziegłowy, ul. Poznańska 39
		Malowanie klatki schodowej Malowanie elewacji	
		18	Czerwonak, ul. Gdyńska 124
		Wykonanie nowych komórek na opał	
		8	Koziegłowy, ul. Poznańska 37
		Remont elewacji i podpitki drewnianej Remont podestów wejściowych	

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Czerwonak

z dnia 2021 r.

Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu

		Procent podwyżki / obniżki
1.	Wyposażenie lokalu w instalacje	
a)	instalacja gazowa	+2%
b)	brak instalacji centralnego ogrzewania	-4%
c)	brak instalacji ciepłej wody	-4%
2.	Wyposażenie lokalu w pomieszczenia kuchenne	
a)	wydzielone pomieszczenie kuchenne bez naturalnego oświetlenia	-2%
b)	pokój lub przedpokój z aneksem kuchennym	-2%
c)	brak kuchni	-4%
3.	Stan techniczny budynku	
a)	elewacja nieocieplona	-6%
4.	Położenie budynku	
a)	budynek położony w strefie I	+10%
b)	budynek położony w strefie II	+5%
c)	budynek położony w strefie III	-5%
5.	Położenie lokalu w budynku	
a)	lokal położony na pierwszym piętrze	+2%
b)	lokal położony od trzeciego piętra wzwyż	-2%
c)	lokal położony w oficynie	-6%

Strefa I - budynki położone w miejscowości: Koziegłowy, Czerwonak

Strefa II - budynki położone w miejscowościach: Kicin, Owińska, Bolechowo - Osiedle

Strefa III - budynki położone w pozostałych miejscowościach

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Gminy Czerwonak

z dnia 2021 r.

Planowane przychody z najmu lokali mieszkalnych (przy założeniu braku zaległości czynszowych) oraz koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czerwonak

Przychody	2021	2022	2023	2024	2025
Wysokość przychodów w tym:	813 042	863 552	917 484	975 081	1 036 606
- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	551 334	592 684	637 135	684 920	736 289
- opłaty niezależne (media)	261 709	270 868	280 349	290 161	300 317

Koszty	2021	2022	2023	2024	2025
Wysokość kosztów w tym:	1 497 581	2 455 011	2 525 944	1 889 932	1 904 530
- opłaty niezależne (media)	261 709	270 868	280 349	290 161	300 317
- koszty najmu lokali mieszkalnych	459 966	476 065	492 728	509 973	527 822
- koszty zarządzania	131 306	135 902	140 658	145 581	150 677
- koszty związane z bieżącą eksploatacją i usuwaniem awarii	373 600	386 676	400 210	414 217	428 715
- koszty modernizacji i remontów	271 000	1 185 500	1 212 000	530 000	497 000

Uzasadnienie
projektu uchwały Rady Gminy Czerwonak
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonak
w latach 2021 – 2025

W art. 21 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zawarta jest delegacja dla rady gminy, do uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zgodnie z wyżej cyt. ustawą program powinien być opracowany na co najmniej pięć lat i powinien zawierać:

- 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 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 zarządzania nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonak na lata 2021 – 2025 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z kontynuacją prowadzonej polityki mieszkaniowej oraz innowacyjnym i efektywniejszym gospodarowaniem i zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Czerwonak poprzez:

- 1) doskonalenie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 2) podejmowanie kompleksowych działań zmierzających do pozyskiwania środków finansowych z zewnętrznych źródeł finansowania,

- 3) poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- 4) racjonalne kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców,

Głównym celem niniejszego programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym poprzez:

- utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę,
- tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

Przedmiotowa uchwała określa zadania Gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przy wykorzystaniu swojego zasobu, tworzenie warunków do inwestycji mieszkaniowych, współpracę z towarzystwami budownictwa społecznego oraz innymi podmiotami realizującymi budownictwo mieszkaniowe. Ponadto określa zadania obligujące Gminę do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, przeciwdziałania bezdomności, wspierania budownictwa socjalnego oraz popierania działań mieszkańców zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

W uchwale zawarte zostały zasady polityki czynszowej, które stanowią podstawę do ustalania stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Dopuszczalne jest różnicowanie stawki czynszowej w różnych częściach zasobu i wobec różnych najemców czy też w zależności od cech poszczególnych budynków i lokali.

Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021 - 2025, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z urealnionych czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Biorąc pod uwagę powyższe przyjęcie uchwały przez Radę Gminy Czerwonak jest w pełni uzasadnione.