

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PĘPOWO NA LATA 2020 – 2024**

### **Wstęp**

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ( t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pępowo zawiera prognozy działań Gminy w latach 2020-2024 zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

#### **§ 1.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pępowo na lata 2020 – 2024 obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Pępowo na lata 2020-2024,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na kolejne lata,
- 3) planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia 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,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pępowo na lata 2020-2024**

#### **§ 2.**

Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy Pępowo stanowi 43 mieszkań o łącznej powierzchni 2022,40 m<sup>2</sup> usytuowanych w 13 budynkach będących w całości własnością gminy i w 3 budynkach wspólnotowych.

Przedstawione powyżej budynki z zasobów komunalnych to przede wszystkim stara przedwojenna substancja o bardzo dużych potrzebach remontowych. Około 20 % stanowią budynki wybudowane po wojnie, wymagające znaczących nakładów.

### Posiadane zasoby mieszkaniowe to:

1. Budynek komunalny – Pępowo – ul. St. Nadstawek 1 ( wspólnota)  
Budynek mieszkalny 2 – rodzinny, pow. uż. 121,39 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację: elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, co – etażowe
2. Budynek komunalny – Pępowo, ul. St. Nadstawek 4  
Budynek mieszkalny – 4 rodzinny o pow. uż. 223,65 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, odgromową, wodno – kanalizacyjną, co. , ogrzewanie gazowe.
3. Budynek komunalny – Pępowo, ul. St. Nadstawek 7  
Budynek mieszkalny – 5 rodziny o pow. uż. 230,69 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną.
4. Budynek komunalny – Pępowo, ul. Powst. Wlkp 23  
Budynek mieszkalny o pow. 371 m<sup>2</sup>, 10 – rodzinny, wyposażony w instalację elektryczną odgromową i wodno-kanalizacyjną.
5. Budynek komunalny w Babkowicach ( wspólnota)  
Budynek mieszkalny 4 – rodzinny , wyposażony w instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, co-etażowe w części gazowe. Trzy lokale stanowią własność prywatną, ponieważ zostały sprzedane ( 2 lokale na rzecz najemców a jeden w przetargu). W zasobach gminy pozostał jeden lokal mieszkalny o pow. 72,80 m<sup>2</sup>.
6. Budynek komunalny – Siedlec 75  
Budynek mieszkalny 6 rodzinny o pow. uż. 197, 5 m<sup>2</sup>, wybudowany przed 1900 r. wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną.
7. Budynek komunalny- Siedlec 3  
Budynek o pow. uż. 328,9 m<sup>2</sup>, posiadający instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, co. gazowe.
8. Budynek komunalny w Czeluścinie 12  
Budynek mieszkalny o pow. 58,14 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.
9. Budynek komunalny w Czeluścinie 11  
Budynek mieszkalny 2 rodzinny o pow. 176,40 m<sup>2</sup>, posiadający instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.
10. Budynek komunalny w Czeluścinie 35  
Budynek mieszkalny 2 rodziny o pow. uż. 85,65 m<sup>2</sup> wraz ze świetlicą, posiadający instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną i w części gazową.
11. Budynek komunalny w Skoraszewicach 15  
Budynek starej szkoły z 3 lokalami mieszkalnymi, posiadający instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, z przyłączem gazowym
12. Budynek komunalny Skoraszewice 20  
Budynek mieszkalny 1 rodzinny o pow. 56,15 m<sup>2</sup>, posiadający instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.
13. Budynek komunalny w Skoraszewicach 40 ( wspólnota)  
Budynek 6 rodzinny, w tym 5 mieszkań sprzedanych, jedno mieszkanie komunalne, posiadające instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, co- częściowe gazowe.

14. Budynek komunalny w Magdalenkach 9  
Budynek mieszkalny o pow. uż. 59,92 m<sup>2</sup>, wraz ze świetlicą wiejską, wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, co-gazowe.
15. Budynek komunalny w Krzekotowicach 3  
Budynek mieszkalny 2 rodzinny o pow. uż. 66,00 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną.
16. Budynek komunalny w Pępowie, ul. Mycielskiego 2  
Budynek ośrodka zdrowia z 3 lokalami mieszkalnymi, wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, odgromową i co-gazowe.

Ogólnie stan budynków , to stan dość dobry, istotne elementy obiektu budowlanego we właściwym stanie techniczno-użytkowym, spełniającym wymogi techniczno-budowlane i nadające się do dalszego użytkowania , zgodnie z protokołami kontroli okresowej znajdujących się w książce obiektu budowlanego.

Corocznie w miarę posiadanych funduszy dokonywana jest naprawa stanu technicznego budynków zgodnie z zaleceniami.

### § 3.

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy na terenie Gminy Pępowo:

- lokal nr 1 w budynku komunalnym w Pępowie przy ul. Mycielskiego 2.
- lokal nr 2 w budynku komunalnym w Pępowie przy ul. Mycielskiego 2.

### § 4.

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

Większość lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pępowo usytuowane są w budynkach wybudowanych w okresie powojennym. Wiek oraz stopień zużycia technicznego wymaga przeprowadzenia remontów. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

W latach 2020-2024 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkalnych mieszkańców. Decyzje w sprawach remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą uzależnione od możliwości finansowych gminy i planowane w uchwale budżetowej.

Potrzeby remontowe na lata 2020-2024 w zestawieniu rzeczowym dla podstawowych grup prac remontowych kształtują się następująco:

Rodzaje robót	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
Przełożenie pokryć dachowych	Pępowo, ul. St. Nadstawek 4	-	Pępowo, ul. Powst. Wlkp. 23	-	-
Roboty murarskie i elewacje	-	Pępowo, ul. St. Nadstawek 7	-	-	-
Roboty	-	-	-	-	Siedlec 75

dekarские					
Roboty stolarskie	-	-	-	-	-
Roboty wod.kan.	Pępowo, ul.Powst.Wlkp.23	-	-	-	-
Roboty zdruńskie , przestawianie pieców	Pępowo, ul. St. Nadstawek 1	-	-	-	-

Tabela obrazuje plan remontów budynków wynikający z przeglądów rocznych i pięcioletnich wykonywanych według obowiązujących przepisów prawa budowlanego oraz bieżących potrzeb zgłaszanych przez najemców.

Określone w wyżej wymienionych przeglądach stopnie pilności remontów są podstawą zakwalifikowania ich realizacji w danych latach.  
Zakres planowanych remontów i modernizacji może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów.

Plan remontów koncentruje się przede wszystkim na zadaniach zmierzających do nie pogarszania stanu technicznego nieruchomości.

### Rozdział III

#### § 5.

##### 1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na lata 2020-2024

Rok	Prognozowana ilość	Usytuowanie lokalu
2020	1	Babkowice 2
2021	2	Siedlec 3, Skoraszewice 40
2022	2	Krzekotowice 3
2023	1	Czeluścin 11/1
2024	-	-

##### 2. Zasady sprzedaży lokali.

- lokale mieszkalne zajęte na podstawie umowy-najmu podlegają sprzedaży na rzecz najemców,
- wolne lokale mieszkalne sprzedaje się w drodze przetargu.

### Rozdział IV

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

#### § 6.

Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy Pępowo ustala Wójt Gminy w formie zarządzenia.

## **§ 7.**

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- za lokale mieszkalne
- za najem socjalny lokalu
- za pomieszczenia tymczasowe

## **§ 8.**

Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu.

- za brak łazienki w mieszkaniu - 20%
- za brak wc w mieszkaniu - 10%
- za brak instalacji wodno-kanalizacyjnej -10%
- za brak centralnego ogrzewania -10%
- za mieszkanie na poddaszu -10%
- za stan techniczny budynku znacznie poniżej standardów -10%

## **§ 9.**

Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu.

- za mieszkanie usytuowane w zabudowie szeregowej lub wolnostojące z samodzielnym wejście do mieszkania 20%
- za posiadanie instalacji gazowej 10%

Najemcy, który na własny koszt podwyższa standard mieszkania nie zwiększa się stawki podstawowej czynszu z tytułu zainstalowania tego typu urządzenia przez okres do 5 lat proporcjonalnie do wysokości poniesionych nakładów.

## **§ 10.**

Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalnego lokalu. Stawka czynszu za najem socjalnego lokalu i pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

## **§ 11.**

Wysokość czynszu za lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy ustala się na zasadach dotyczących lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na czas nieoznaczony.

## **§ 12.**

Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca wynajmującemu na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strona pisemnie ustali zmianę terminu i formę.

## Rozdział V

### 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

#### § 13.

Zarządem budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy Pępowo wykonuje Wójt Gminy Pępowo przy pomocy Urzędu Gminy.

Zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy odbywa się na zasadach racjonalnej gospodarki, przeznaczenia dochodów z tego tytułu na wydatki w zakresie utrzymania budynków i lokali z zasobu.

W okresie objętym niniejszym Programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## Rozdział VI

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

#### § 14.

W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z wpływów czynszów, ze środków budżetu Gminy oraz w miarę możliwości z pozyskanych źródeł finansowania z zewnątrz. Jako zasadnicze źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przyjmuje się wpływy z czynszu.

## Rozdział VII

### Wysokość kosztów na gospodarkę mieszkaniową w kolejnych latach.

#### § 15.

Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty bieżące eksploatacji	10.000	12.000	14.000	15.000	17.000
Koszty remontów	70.000	40.000	70.000	50.000	50.000
Koszty modernizacji	200.000	100.000	50.000	50.000	50.000
Wydatki inwestycyjne	-	-	50.000	55.000	60.000
Koszty zarządu nieruchomości wspólnych	-	10.000	10.000	-	-
Razem – koszty	280.000	162.000	194.000	170.000	177.000

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli będą ponoszone na bieżąco, zgodnie z uchwałą wspólnoty, stosownie do potrzeb.

## **Rozdział VIII**

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

#### **§ 16.**

Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy może mieć miejsce w przypadku wyrażenia zgody przez Gminę Pępowo na taką zamianę.

#### **§ 17.**

Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020-2024 przedstawia §5 niniejszej uchwały.

#### **§ 18.**

Za uprzednią zgodą Gminy, Najemca lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może podwyższyć standard zajmowanego przez siebie lokalu w drodze remontów lub modernizacji realizowanych na podstawie umowy zawartej z Gminą, a także -dokonywać adaptacji, przebudowy, rozbudowy pomieszczeń niezamieszkałych na mieszkalne.

#### **§ 19.**

Gmina może proponować najemcom zamianę lokali w celu racjonalnego wykorzystywania zasobów w szczególności w przypadku zajmowania dużych lokali przez rodziny 1-2 osobowe, lub zalegania z płatnością czynszu.