

Wielk.02.6.235

**UCHWAŁA Nr XXXIII/189/2001
RADY GMINY PĘPOWO**

z dnia 26 listopada 2001 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy
Pępowo**

(Poznań, dnia 14 stycznia 2002 r.)

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. Nr 71 poz. 733) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pępowo, stanowiący Załącznik Nr 1 do Uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

Przewodniczący Rady

(-) mgr inż. Marian Poślednik

ZAŁĄCZNIK Nr 1

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowuje się na okres 5 lat tj. 2002-2006

I. ANALIZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ISTNIEJĄCEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

Posiadane zasoby mieszkaniowe to:

1. Budynek komunalny, Pępowo, ul. St. Nadstawek 1
budynek mieszkalny 2-rodzinny, wybudowany przed rokiem 1900, pow. uż. 121,39 m wyposażony w instalację: elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, co-etażowe.
2. Budynek komunalny, Pępowo, ul. St. Nadstawek 3
budynek mieszkalny 4-rodzinny, rozbudowany po roku 1970, z 1 lokalem komunalnym, 3 lokale własnościowe, wyposażony w instalacje elektryczną, odgromową i co-etażowe i wodno-kanal.
3. Budynek komunalny, Pępowo, ul. St. Nadstawek 4
budynek mieszkalny 3-rodzinny z lokalem Posterunku Policji, wyposażony w instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną c.o. w części gazowe.
4. Budynek komunalny, Pępowo, ul. St. Nadstawek 7
budynek mieszkalny 5-rodzinny o pow. uż. 230,69 m², wyposażony w instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną
5. Budynek komunalny, Pępowo, ul. Powst. Wlkp. 23
budynek mieszkalny o pow. 371 m², 12-rodzinny, wyposażony w instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną
6. Budynek komunalny w Babkowicach
budynek mieszkalny 4-rodzinny, wybudowany przed rokiem 1900, wyposażony w instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, co-etażowe w części gazowe
7. Budynek komunalny - Siedlec 75
budynek mieszkalny 6-rodzinny o pow. uż. 197,5 m², wybudowany przed 1900 r. wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną.
8. Budynek komunalny w Siedlcu 3a
budynek jednorodzinny, posiadający instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, c.o.
9. Budynek komunalny - szkoły w Siedlcu z 1 lokalem mieszkalnym o pow. użytkowej 328,9 m², posiadający instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, co-gazowe
10. Budynek komunalny 6
budynek 2-rodzinny o pow. 95,88 m², wybudowany przed rokiem 1990, posiadający instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną
11. Budynek komunalny w Czełuscinie nr 12
budynek 1-rodzinny o pow. 58,14 m², wyposażony w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną
12. Budynek komunalny w Czełuscinie nr 11
budynek 2-rodzinny o pow. 176,40 m², posiadający instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną
13. Budynek komunalny w Czełuscinie nr 35
budynek 2-rodzinny, posiadający instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną i w części gazową
14. Budynek komunalny w Pasierbach
budynek świetlicy z 2 mieszkaniami, posiadający instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, centralnie ogrzewanie - częściowe
15. Budynek komunalny w Skoraszewicach nr 15
budynek szkoły z 3 lokalami mieszkalnymi, posiadający instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, z przyłączem gazowym
16. Budynek komunalny w Skoraszewicach nr 40
budynek 5-rodzinny, posiadający instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną co-częściowe gazowe
17. Budynek komunalny w Skoraszewicach 21
budynek 2-rodzinny, wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, co-etażowe, instalacja odgromowa

18. Budynek komunalny w Magdalenkach 19
budynek mieszkalny wraz ze świetlicą wiejską, wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, co-gazowe

19. Budynek komunalny w Pępowie, przy ul. Mycielskiego 2
budynek ośrodka zdrowia z 3 lokalami mieszkalnymi, wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, instalację odgromową i co-gazowe

Jak wynika z przedstawionego zasobu mieszkaniowego gminy, większość budynków znajdujących się w zasobach to budynki stare, pobudowane przed rokiem 1900, w stanie zużycia i wymagających remontów oraz modernizacji.

Ogólnie stan budynków jak na ich wiek, 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 będzie dokonywane naprawa stanu technicznego budynków zgodnie z zaleceniami zgodnie z zaleceniami pokontrolnymi.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLANU REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW

1) Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji.

Remonty:

Rodzaj naprawy	Wykaz budynków do remontu
1. przełożenie pokryć dachowych	budynek w Pępowie, przy ul. St. Nadstawk 1 budynek w Babkowicach nr 2 budynek w Skoraszewicach nr 15
2. naprawa elewacji zewnętrznej (uzupełnienie tynku)	budynek w Pępowie, ul. St. Nadstawk 4 budynek w Pępowie, ul. St. Nadstawk 7 budynek w Pępowie, ul. Powst. Włkp. 23 budynek w Siedlcu nr 3 budynek w Babkowicach nr 2
3. przemurowanie kominów	budynek w Babkowicach nr 2 budynek w Siedlcu nr 75
4. wymiana stolarki drzwiowej i okiennej	budynek w Siedlcu nr 3 budynek w Babkowicach nr 2 budynek w Pępowie nr 2 budynek w Pępowie, ul. St. Nadstawk 4 budynek w Siedlcu nr 75
5. naprawa pokrycia dachowego	budynek w Pępowie, ul. St. Nadstawk 4 budynek w Krzyżankach nr 6 budynek w Siedlcu nr 75

Modernizacja

- założenie instalacji sanitarnej oraz podłączenie do kanalizacji,
- budynki komunalne w Skoraszewicach, Krzyżankach i Czeluścinie.

- 2) Plan remontów i modernizacji budynków
rok 2002 - przełożenie pokrycia dachowego na budynku komunalnym w Pępowie, przy ul. St. Nadstawek 1
- uzupełnienie tynków i naprawa elewacji zewnętrznych na budynkach komunalnych w Pępowie, Babkowicach,
 - wymiana stolarki okiennej w budynku w Pępowie, przy ul. St. Nadstawek 4,
- rok 2003 - przełożenie pokrycia dachowego na budynku komunalnym w Babkowicach nr 2
- przemurowanie kominów na budynku w Babkowicach nr 2,
 - uzupełnienie tynku na elewacji zewnętrznej w Babkowicach nr 2
- rok 2004 - przełożenie pokrycia dachowego na budynku w Skoraszewicach nr 15,
- naprawa pokrycia dachowego w Siedlcu nr 75,
- rok 2005 - naprawa pokrycia dachowego w Krzyżankach nr 6
- rok 2006 - założenie instalacji sanitarnej i podłączenie budynków komunalnych w Skoraszewicach.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ I ZASADY SPRZEDAŻY

1. Wykaz budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży w latach 2002-2006
 - budynek 2-rodzinny w Pępowie, ul. St. Nadstawek 1,
 - budynek w Skoraszewicach nr 20,
 - budynek 1-rodzinny w Siedlcu nr 3,
 - budynek 2-rodzinny w Krzyżankach nr 6,
 - budynek 2-rodzinny w Skoraszewicach nr 21,
 - budynek 2-rodzinny w Czełuscinie nr 35,
 - budynek 5-rodzinny w Skoraszewicach nr 40,
 - budynek 1-rodzinny w Krzyżankach nr 41.
2. Zasady sprzedaży lokali.
 - lokale mieszkalne zajęte na podstawie umowy-najmu podlegają sprzedaży na rzecz najemców,
 - wolne lokale mieszkalne sprzedaje się w drodze przetargu,
 - sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
 - sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców następuje wg ceny uwzględniającej system bonifikat, uchwalony przez Radę Gminy na podstawie odrębnych przepisów.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - za lokale mieszkalne,
 - za lokale zamienne,
 - za lokale socjalne
 - a) Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą.
 - b) Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów.
2. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

- za brak łazienki w pomieszczeniu	20%,
- za brak w.c. w mieszkaniu	10%,
- za brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	10%,
- za brak c.o.-etażowego	10%,
- za mieszkanie na poddaszu	10%,
- za stan techniczny budynku znacznie poniżej standardu	10%.
3. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu:
 - za mieszkanie usytuowane w zabudowie szeregowej lub wolnostojące z samodzielnym wejściem do mieszkania 20%,

- za posiadanie instalacji gazowej.
- Najemca, który na własny koszt podwyższył standard mieszkania nie zwiększa się stawki podstawowej czynszu z tytułu zainstalowania tego typu urządzenia.
4. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
 5. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej uchwała Zarząd Gminy Pępowo. Przez powierzchnię lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
 6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
 - a) W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
 - b) W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem.
 - c) W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30%. Podwyżka dotyczy podnajęcia uczniom lub studentom.
 - d) Przed zamianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 1 i 2.
 7. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10 każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.
 8. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
 9. Podwyższanie czynszu za lokale mieszkalne następuje 1 raz w roku z dniem 1 kwietnia każdego roku.
 10. Podwyżka czynszu w danym roku jest równa średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku, w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony (ogłoszonemu w Komunikatach Prezesa GUS) z zastrzeżeniem progów procentowych podwyżki określonych w art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

V. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

1. Dochody z czynszu.
2. Dochody ze sprzedaży lokali.
3. Środki budżetu gminy.

W kolejnych latach obowiązywania uchwały 2002-2006 źródła finansowania pozostają niezmienione.

VI. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW LOKALI I BUDYNKÓW, KOSZTY MODERNIZACJI, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI (KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI) WYDATKI INWESTYCYJNE

Wysokość wydatków w latach 2002-2006 kształtować się będzie następująco:

- bieżąca eksploatacja roczna	20.000,
- remont lokali - w skali roku	30.000,
- modernizacja - w skali roku	10.000,
- koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,
- wydatki inwestycyjne	0.

Wysokość poszczególnych wydatków w kolejnych latach wzrasta o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku, w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony.

