

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PĘPOWO NA LATA 2015 – 2019**

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pępowo na lata 2015 – 2019 obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Pępowo,
- 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 wydatków w kolejnych latach,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **§ 2**

Program wymieniony w § 1 oparty jest o przepisy przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej w niniejszej uchwale „przepisami ustawy”.

### **Rozdział II Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Pępowo**

#### **§ 3**

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, wybudowany przed rokiem 1900, pow. uż. 121,39 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację: elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, co – łożyskowe

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. ,w części ogrzewanie gazowe.
3. Budynek komunalny – Pępowo, ul. St. Nadstawek 7  
Budynek mieszkalny – 5 rodzinny 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, wybudowany przed rokiem 1900, 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. W budynku po remoncie zostaną utworzone mieszkania komunalne.
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.

Jak wynika z przedstawionego zasobu mieszkaniowego gminy, większość budynków znajdujących się w zasobach to budynki stare, pobudowane przed rokiem 1990, w stanie zużycia i wymagające 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 dokonywana jest naprawa stanu technicznego budynków zgodnie z zaleceniami.

#### § 4

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

Poddając analizie potrzeby związane z utrzymaniem stanu technicznego budynków, ich modernizacją i podnoszeniem standardów, należy pamiętać o wieloletnich niezaspokojonych potrzebach. Potrzeby remontowe na lata 2015-2019 w zestawieniu rzeczowym dla podstawowych grup prac remontowych kształtują się następująco:

Rodzaje robót	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
Przełożenie pokryć dachowych	St. Nadstawek 1, Siedlec 3	Czeluścin 11/1, Siedlec 3	Powst. Wlkp 23	Czeluścin 35/2	Skoraszewice 15
Roboty murarskie i elewacje	Siedlec 3	St. Nadstawek 4, Siedlec 3	St. Nadstawek 7, Siedlec 3	Siedlec 3	Skoraszewice 15
Roboty dekarские	Siedlec 3	Siedlec 3	Powst. Wlkp .23	-	-
Roboty stolarskie	Powst. Wlkp. 23, Siedlec 3	Siedlec 3	-	-	-

Roboty wod.kan.	Siedlec 3	Siedlec 3	Siedlec 3	-	-
Roboty zduńskie , przestawianie pieców	-	Powst. Wlkp. 23	-	-	-

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 2015-2019

Rok	Prognozowana ilość	Usytuowanie lokalu
2015	-	-
2016	1	Czeluścin 11/1
2017	-	-
2018	-	-
2019	-	-

#### 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 lokale socjalne
- 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 w zależności od wysokości poniesionych nakładów.

## §10

Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne. Stawka czynszu za lokal socjalny i pomieszczenie tymczasowe nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

## §11

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 zasoby Gminy.

#### §12

Zarządem budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego zasobu 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.

## Rozdział VI

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

#### §13

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej oparte jest głównie na czynszach za lokale mieszkalne. Znaczącym jednak źródłem dofinansowania są czynsze za lokale użytkowe będące w zasobach gminy. Źródłem finansowania mogą być: dotacje celowe z budżetu państwa, środki finansowe pochodzące z budżetu gminy oraz kredyty preferencyjne na remonty budynków z zasobów gminy. Jako dodatkowe fundusze na remonty proponuje się przeznaczenie wpływów ze sprzedaży mieszkań.

## Rozdział VII

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

#### §14

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Koszty bieżące eksploatacji	10.000	12.000	14.000	15.000	17.000
Koszty remontów	50.000	60.000	70.000	75.000	80.000
Koszty modernizacji	200.000	220.000	240.000	300.000	120.000
Wydatki inwestycyjne	-	-	50.000	55.000	60.000
Koszty zarządu nieruchomości wspólnych	18.000	-	-	-	-
Razem – koszty	278.000	292.000	374.000	445.000	277.000

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.**

#### **§15**

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.

#### **§16**

Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015-2019 przedstawia §5 niniejszej uchwały.

#### **§17**

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.

#### **§18**

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.