

**UCHWAŁA NR XLVII/354/2023
RADY GMINY PĘPOWO**

z dnia 24 stycznia 2023 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pępowo
na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40) Rada Gminy Pępowo uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pępowo na lata 2023-2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XIII/100/2019 Rady Gminy Pępowo z dnia 20 grudnia 2019 roku w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pępowo na lata 2020-2024.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pępowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Pępowo

Zenon Rogala

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY PĘPOWO NA LATA 2023-2027

Wstęp

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 40) 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 2022 r., poz. 172 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 gminy 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 2023-2027 zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pępowo na lata 2023 – 2027 obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Pępowo na lata 2023-2027,
- 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 2023-2027

§ 2

Aktualny stan zasobów mieszkaniowych gminy Pępowo stanowi 47 mieszkań o łącznej powierzchni 2374,78 m² usytuowanych w 15 budynkach w tym 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 m², wyposażony w instalację: elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, co – etażowe w części gazowe
2. Budynek komunalny – Pępowo, ul. St. Nadstawek 4
Budynek mieszkalny – 4 rodzinny o pow. uż. 223,65 m² wyposażony w instalację elektryczną, odgromową, wodno – kanalizacyjną, co. ,w części ogrzewanie gazowe.
3. Budynek komunalny – Pępowo, ul. St. Nadstawek 7
Budynek mieszkalny – 5 rodziny o pow. uż. 230,69 m², wyposażony w instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną.
4. Budynek komunalny – Pępowo, ul. Powst. Wlkp 23
Budynek mieszkalny o pow. 371 m², 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. W zasobach gminy pozostał jeden lokal mieszkalny o pow. 72,80 m².
6. Budynek komunalny – Siedlec 75
Budynek mieszkalny 5 rodzinny o pow. uż. 197, 5 m², wybudowany przed 1900 r. wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną.
7. Budynek komunalny- Siedlec 3 (wspólnota)
Budynek o pow. uż. 328,9 m², 7- rodzinny, posiadający instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, co. gazowe. (w zasobach gminy pozostało 6 lokali)
8. Budynek komunalny w Czeluścinie 12
Budynek mieszkalny o pow. 58,14 m², wyposażony w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.
9. Budynek komunalny w Czeluścinie 11
Budynek mieszkalny 2 rodzinny o pow. 176,40 m², posiadający instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.

10. Budynek komunalny w Czeluścinie 35
Budynek mieszkalny 2 rodziny o pow. uż. 85,65 m² 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 o pow. 175,31 m² posiadający instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, co-gazowe
12. Budynek komunalny Skoraszewice 20
Budynek mieszkalny 1 rodzinny o pow. 56,15 m², posiadający instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.
13. Budynek komunalny w Magdalenkach 9
Budynek mieszkalny o pow. uż. 59,92 m², wraz ze świetlicą wiejską, wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, co-gazowe.
14. Budynek komunalny w Krzekotowicach 3
Budynek mieszkalny 2 rodzinny o pow. uż. 66,00 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną.
15. Budynek komunalny w Pępowie, ul. Mycielskiego 2
Budynek ośrodka zdrowia z 3 lokalami mieszkalnymi o pow. 151,28 m², 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.

Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2023-2027

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027
1	lokal mieszkalny	41	39	38	38	37

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu na lata 2023-2027

Lp.	Lokalizacja	Liczba lokali	Stan techniczny				
			2023 rok	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok
1	ul. St. Nadstawek ½, Pępowo	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2	Ul. St. Nadstawek 4, Pępowo	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	Ul. St. Nadstawek 7, Pępowo	5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Ul.	10	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry

	Powstańców Wlkp. 23, Pępowo						
5	Babkowice 2/4	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Siedlec 75	5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Siedlec 3	6	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
8	Czeluścin 12	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Czeluścin 11	2	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
10	Czeluścin 35	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11	Skoraszewice 15	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12	Skoraszewice 20	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Magdalenki 9	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14	Krzekotowice 3	2	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
15	ul. L. Mycielskiego 2, Pępowo	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

§ 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.

Budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy ze względu na wiek i stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontów i modernizacji. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest stała sprawność techniczna, utrzymanie ich w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom.

W celu poprawienia stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przyjmuje się, że podstawowe potrzeby remontowe i modernizacyjne na okres 2023-2027 to:

- wymiana pokrycia dachowego (Pępowo ul. St. Nadstawek 7, ul. Powstańców Wlkp. 23, Czeluścin 11, Skoraszewice 15),
- remonty dachów według bieżących potrzeb,
- remonty ogólnobudowlane (wszystkie budynki z zasobu określone w § 2 z wyjątkiem Siedlec 3),
- naprawy ogólnobudowlane wynikające z przeglądów budynków (wszystkie budynki z zasobu określone w § 2 z wyjątkiem Siedlec 3).

Plan remontów mieszkaniowego zasobu gminy na kolejne lata.

Rodzaje robót	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027
Przełożenie pokryć dachowych	Powstańców Wlkp. 23	Czeluścin 11	St. Nadstawek 7	Skoraszewice 15	-
Roboty murarskie i elewacje	Powstańców Wlkp. 23	Powstańców Wlkp. 23	St. Nadstawek 7,	Krzekotowice 3	Skoraszewice 15
Roboty dekarские	-	Powstańców Wlkp. 23	St. Nadstawek 7	-	-
Roboty stolarskie	Powstańców Wlkp. 23,		St. Nadstawek 7	-	-
Roboty wod.kan.	-	Krzekotowice 3	-	-	-
Roboty zduńskie , przestawianie pieców	Powstańców Wlkp. 23	St. Nadstawek 7	-	-	-

Rozdział III

§ 5

1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na lata 2023-2027

Rok	Prognozowana ilość	Usytuowanie lokalu
2023	6	Siedlec 3
2024	2	Babkowice 2/4, Pępowo ul. St. Nadstawek 1/2
2025	1	Czeluścin 11
2026	-	-
2027	1	Skoraszewice 20

Rozdział IV
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§6

Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy Pępowo ustala Wójt Gminy Pępowo w formie zarządzenia.

§7

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

§8

Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu.

- wspólne wc na korytarzu - 5 %
- brak centralnego ogrzewania - 5 %
- brak instalacji sanitarnej - 5 %
- lokal na poddaszu budynku - 5 %
- dostateczny stan techniczny budynku - 5 %

§9

Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu.

- położenie budynku lub lokalu w miejscowości Pępowo - 10 %
- samodzielne wejście do budynku lub lokalu - 10 %
- za posiadanie instalacji gazowej - 5 %

§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 zasoby gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§13

Zarządzanie 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.

Z uwagi na niewielki zasób i jego sukcesywne zmniejszanie nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania w latach 2023-2027.

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.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz kwoty w kolejnych latach.

Rodzaj źródła	Poszczególne lata finansowania w zł.				
	2023	2024	2025	2026	2027
Czynsze	102 000,00	107 000,00	109 000,00	111 000,00	115 000,00
Środki własne	161 600,00	170 000,00	170 000,00	170 000,00	170 000,00
Dotacje	421 000,00	421 000,00	0	0	0

Rozdział VII

Wysokość kosztów na gospodarkę mieszkaniową w kolejnych latach.

§15

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżące eksploatacji	21.000	21.000	23.000	20.000	20.000
Koszty remontów	30.000	30.000	35.000	30.000	30.000

Koszty modernizacji	30.000	30.000	-	-	-
Wydatki inwestycyjne	540.000	540.000	30.000	30.000	30.000
Koszty zarządu nieruchomości wspólnych	10.000	5.000	5.000	3.000	3.000
Razem – koszty	631.000	626.000	93.000	83.000	83.000

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli mogą ulec zmianie w zależności od potrzeb remontowych.

Rozdział VIII

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

§16

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- systematyczną poprawę stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów,
- adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
- podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji.

UZASADNIENIE

Opracowanie przez Gminę, a następnie uchwalenia przez radę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pępowo na lata 2023-2027 wynika z 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 (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 172 ze zm.).

Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia wieloletniego programu zawartego w art. 21 ust. 2 wymaga, by był on opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmował 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 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, 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) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Stosownie do zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej dla osób oczekujących na przydział lokali z zasobu gminy.

Celem niniejszej uchwały jest uporządkowanie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zasady przyjęte w programie przyczynią się do efektywniejszego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym. Mając powyższe na uwadze zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pępowo na lata 2023-2027.