

**UCHWAŁA NR XLIX/365/2023
RADY GMINY PĘPOWO**

z dnia 30 marca 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 pkt15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40)

§ 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) planowaną 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 zdruńskie , 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 czynniki obniżające stawkę czynszu.

1. Położenie budynku:

- budynek lub lokal poza miejscowością Pępowo - 5 %

2. Położenie lokalu w budynku:

- lokal na poddaszu budynku - 5 %

3. Wyposażenie budynku lub lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- wspólne wc na korytarzu - 5 %
- brak centralnego ogrzewania - 5 %
- brak instalacji sanitarnej - 5 %

4. Ogólny stan techniczny budynku:

- dostateczny stan techniczny budynku - 5 %

§9

Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu.

1. Położenie budynku:

- budynek lub lokal w miejscowości Pępowo - 10 %

2. Położenie lokalu w budynku:

- lokal z samodzielnym wejściem - 10 %

3. Wyposażenie budynku lub lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- posiadanie instalacji gazowej - 5 %

4. Ogólny stan techniczny budynku:

- bardzo dobry stan techniczny budynku - 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 uchwalenie 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.