



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 czerwca 2015 r.

Poz. 3822

UCHWAŁA NR VII/46/2015 RADY GMINY PĘPOWO

z dnia 29 maja 2015 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pępowo na lata 2015-2019.

Na podstawie Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r.o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U.2014.150) Rada Gminy Pępowo Uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pępowo na lata 2015-2019, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pępowo.

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

Przewodniczący Rady
(-) Zenon Rogala

Załącznik
Do Uchwały Nr VII/46/2015
Rady Gminy Pępowo
z dnia 29 maja 2015

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 m² 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 m², 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 m² 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 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. 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 m².
6. Budynek komunalny – Siedlec 75
Budynek mieszkalny 6 rodzinny o pow. uż. 197, 5 m², wybudowany przed 1900 r. wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną.
7. Budynek komunalny- Siedlec 3
Budynek o pow. uż. 328,9 m², posiadający instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, co. gazowe. W budynku po remoncie zostaną utworzone mieszkania komunalne.
8. Budynek komunalny w Czełuscinie 12
Budynek mieszkalny o pow. 58,14 m², wyposażony w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.
9. Budynek komunalny w Czełuscinie 11
Budynek mieszkalny 2 rodzinny o pow. 176,40 m², posiadający instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.
10. Budynek komunalny w Czełuscinie 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, posiadający instalację elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną, z przyłączem gazowym
12. Budynek komunalny Skoraszewice 20
Budynek mieszkalny 1 rodzinny o pow. 56,15 m², 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 m², 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 m², 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 m² 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**

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
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.