

**UCHWAŁA NR 280/2021
RADY GMINY PRZEMĘT**

z dnia 24 czerwca 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przemęt w latach
2021 – 2025.**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn.zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.) Rada Gminy Przemęt uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach.**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przemęt na lata 2021 – 2025 tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznaczają lokale mieszkalne i lokale w najem socjalny dla osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. W celu zabezpieczenia odpowiedniej wielkości zasobu mieszkaniowego zakłada się pozyskiwanie lokali poprzez:

- 1) adaptację budynków stanowiących mienie gminy na cele mieszkalne,
- 2) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale w najem socjalny,
- 3) przejęcie lokali lub budynków na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne lub pomieszczenia tymczasowe,
- 4) podejmowanie starań zmierzających do pozyskania środków na budowę budynków z lokalami mieszkalnymi.

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Przemęt, na dzień 31 marca 2021 roku, tworzy 6 budynków, w których znajduje się 13 lokali mieszkalnych.

2. Mieszkaniowy zasób gminy Przemęt tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy Przemęt. Gmina nie posiada lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

3. Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Przemęt przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Lokale mieszkalne w zasobie Gminy Przemęt.

| Lp. | Adres lokalu | Rodzaj lokalu | Powierzchnia użytkowa lokalu w m ² |
|-----|-----------------------------|---------------|-----------------------------------------------|
| 1. | Bucz ul. Akacyjowa 2 | Mieszkalny | 57,00 |
| 2. | Bucz ul. Akacyjowa 2 | Mieszkalny | 51,41 |
| 3. | Siekowo 3 B | Mieszkalny | 98,32 |
| 4. | Siekowo 3 B | Mieszkalny | 70,91 |
| 5. | Oślonin ul. Parkowa 6 | Mieszkalny | 116,15 |
| 6. | Mochy ul. Wolsztyńska 6 | Mieszkalny | 42,50 |
| 7. | Mochy ul. Wolsztyńska 6 | Mieszkalny | 39,90 |
| 8. | Mochy ul. Wolsztyńska 6 | Mieszkalny | 27,42 |
| 9. | Mochy ul. Wolsztyńska 6 | Mieszkalny | 72,21 |
| 10. | Mochy ul. Wolsztyńska 6 | Mieszkalny | 39,75 |
| 11. | Siekówko 17 | Mieszkalny | 65,00 |
| 12. | Popowo Stare ul. Szkolna 19 | Mieszkalny | 36,85 |
| 13. | Popowo Stare ul. Szkolna 19 | Mieszkalny | 66,00 |
| | Razem: | | 783,42 |

4. Prognozuje się, iż do końca 2025 roku mieszkaniowy zasób gminy Przemęt nie ulegnie dużym zmianom. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na lokale mieszkalne i lokale będące przedmiotem najmu socjalnego oraz prognoza wielkości w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach.

| Lp. | Wyszczególnienie | Jedn. miary | Rok | | | | |
|-----|--------------------|-------------|------|------|------|------|------|
| | | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| 1. | Ilość lokali | szt. | 13 | 13 | 13 | 15 | 16 |
| | - mieszkalnych | szt. | 13 | 13 | 13 | 13 | 14 |
| | - w najem socjalny | szt. | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |

§ 4. 1. Ocenę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Przemęt.

| Lp. | Adres budynku z lokalami mieszkalnymi | Ilość mieszkań | Rok budowy | Wyposażenie w instalacje techniczne | Ogólna ocena stanu technicznego budynku |
|-----|---------------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1. | Bucz ul. Akacyjowa 2 | 2 | 1991 | elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna i centralnego ogrzewania z kotłowni wspólnej, wc i łazienka w lokalach, | dobry |
| 2. | Siekowo 3 B | 2 | II poł. XIXw. | Elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, wc i łazienka w lokalach, | dostateczny |
| 3. | Ostoinin ul. Parkowa 6 | 1 | 1903 | Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna i indywidualne centralne ogrzewanie, wc i łazienka w lokalu, | dostateczny |
| 4. | Mochy ul. Wolsztyńska 6 | 5 | 1970 | Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna i centralnego ogrzewania z kotłowni wspólnej, wc i łazienka w lokalach, | dobry |
| 5. | Siekówko 17 | 1 | przed 1910r. | Elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, wc i łazienka w lokalu, | dostateczny |
| 6. | Popowo Stare ul. Szkolna 17 | 2 | przed 1900r. | Elektryczna, wodociągowa kanalizacyjna, indywidualne centralne ogrzewanie, wc i łazienka w lokalu, | dostateczny |

2. Stan techniczny określony jako dobry oznacza, że te budynki w najbliższych latach nie będą wymagały remontów, wymagają jedynie bieżącej konserwacji.

3. Stan techniczny określony jako dostateczny oznacza, że w budynkach tych należałoby w najbliższym czasie dokonać kompleksowych remontów lub modernizacji aby nie doprowadzić do pogorszenia substancji budynku.

4. Prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Przemęt w kolejnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Przemęt.

| Kolejne lata | Liczba mieszkań | Stan techniczny | |
|--------------|-----------------|-----------------|-------------|
| | | Dobry | Dostateczny |
| 2021 | 13 | 7 | 8 |
| 2022 | 13 | 7 | 8 |
| 2023 | 13 | 7 | 8 |
| 2024 | 15 | 9 | 6 |
| 2025 | 16 | 11 | 5 |

Rozdział 2.

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

§ 5. 1. Budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy ze względu na wiek i stan techniczny wymagają przeprowadzenia remontów i modernizacji.

2. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest stała sprawność techniczna, utrzymanie ich w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom.

§ 6. 1. W celu poprawienia stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przyjmuje się, że podstawowe potrzeby remontowe i modernizacyjne na okres 2021-2025 to :

- 1) wymiana instalacji elektrycznej,
- 2) remonty dachów,
- 3) wymiana stolarki drzwiowej,
- 4) naprawa elewacji budynków,
- 5) remonty ogólnobudowlane,
- 6) naprawy ogólnobudowlane wynikające z przeglądów budynków.

2. Finansowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach przedstawia tabela nr 5 :

Tabela nr 5. Finansowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy.

| Lp. | Rodzaj robót | Szacowane wartości w zł. | | | | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| 1. | Remonty ogólnobudowlane | 35.000,00 | 15.000,00 | 15.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 |
| 2. | Remonty dachów | 0,00 | 15.000,00 | 15.000,00 | 40.000,00 | 40.000,00 |
| 3. | Wymiana stolarki drzwiowej | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 15.000,00 | 15.000,00 |
| 4. | Naprawy elewacji budynku | 10.000,00 | 10.000,00 | 5.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| 5. | Wymiana instalacji elektrycznej | 5.000,00 | 8.000,00 | 0,00 | 15.000,00 | 10.000,00 |
| 6. | Naprawy wynikające z przeglądów budynków (w szczególności naprawy kominów, gzymsów, opierzeń, uzupełnienia tynków) | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |

3. Rzeczowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 6:

Tabela nr 6. Rzeczowy plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy.

| Lp | Rodzaj robót | 2021r. | 2022r. | 2023r. | 2024r. | 2025r. |
|----|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------|-----------------------------|
| 1. | Remonty ogólnobudowlane | Mochy ul. Wolsztyńska 6 | Oślonin ul. Parkowa 6 | Siekowo 3B | Siekówko 17 | Popowo Stare ul. Szkolna 17 |
| 2. | Remonty dachów | - | Oślonin ul. Parkowa 6 | Bucz ul. Akacyjowa 4 | Siekówko 17 | Popowo Stare ul. Szkolna 17 |
| 3. | Wymiana stolarki drzwiowej | - | - | Siekowo 3B | Siekówko 17 | Popowo Stare ul. Szkolna 17 |
| 4. | Naprawy elewacji budynku | Siekowo 3B | Oślonin ul. Parkowa 6 | Bucz ul. Akacyjowa 4 | - | - |
| 5. | Wymiana instalacji elektrycznej | Mochy ul. Wolsztyńska 6 | Popowo Stare ul. Szkolna 17 | - | Siekówko 17 | Popowo Stare ul. Szkolna 17 |

| | | | | | | |
|----|------------------------------------------|------------------------|-------------|------------|----------------------|-------------------------|
| 6. | Naprawy wynikające z przeglądów budynków | Oślonin ul. Parkowa 6, | Siekówko 17 | Siekowo 3B | Bucz ul. Akacyjowa 4 | Mochy ul. Wolsztyńska 6 |
|----|------------------------------------------|------------------------|-------------|------------|----------------------|-------------------------|

4. W potrzebach remontowych nie uwzględnia się nakładów, które wynikną bieżącej eksploatacji.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 7. W latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przemęt na lata 2021 – 2025 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. 1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek i ich dostosowanie w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy.

2. Należy dążyć do tego, aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewniały również gromadzenie środków na remonty i modernizacje.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za najem socjalny,
- 3) za pomieszczenie tymczasowe.

§ 9. 1. W celu dostosowania wpływów z czynszów do potrzeb związanych z właściwą gospodarką zasobem mieszkaniowym wprowadza się niżej wymienione zasady:

- 1) Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Przemęt w drodze zarządzenia.
- 2) Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosić będzie 50 % najniższego czynszu obowiązującego dla lokali mieszkalnych.
- 3) Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe wynosić będzie 40 % najniższego czynszu obowiązującego dla lokali mieszkalnych.
- 4) Do wysokości stawki czynszu za najem socjalny lokalu i za pomieszczenie tymczasowe nie mają zastosowania czynniki obniżające wysokość czynszu.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawkę czynszu:

1) czynniki obniżające:

- a) indywidualne centralne ogrzewanie: - 5 %,
- b) brak łazienki i wc. w lokalu: - 10 %,
- c) dostateczny stan techniczny budynku: - 5 %.
- d) położenie lokalu mieszkalnego na poddaszu budynku: - 2%

2) czynniki podwyższające:

- a) położenie budynku z lokalami mieszkalnymi w miejscowościach Bucz i Mochy: + 2%.

§ 10. Dla najemców o niskich dochodach, określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przemęt, udziela się obniżek czynszu o 10 %, na wniosek najemcy.

§ 11. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący podwyższa stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

Rozdział 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.

§ 12. Gminny zasób mieszkaniowy jest zarządzany przez Wójta Gminy Przemęt.

§ 13. Zarządzanie obejmuje w szczególności prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami, utrzymanie należytego stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów i bieżącej konserwacji obiektów i urządzeń oraz obsługę finansowo – księgową zarządzanego zasobu mieszkaniowego.

§ 14. W kolejnych latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym będzie on nadal zarządzany przez Wójta Gminy Przemęt. Ze względu na jego wielkość nieracjonalnym, z punktu widzenia finansów publicznych, byłoby wyodrębnienie odrębnej jednostki, która zarządzałaby zasobem.

§ 15. Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane następujące działania:

- 1) Sukcesywne podnoszenie stawek czynszowych i przeznaczanie ich na remont i modernizacje zasobu,
- 2) Obniżenie kosztów eksploatacji poprzez przeprowadzenie odpowiednich remontów i modernizacji.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 16. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) Czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) Czynsze za lokale użytkowe,
- 3) Środki własne budżetu,
- 4) Dotacje pozyskiwane w ramach programów.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w rozbiciu na lata przedstawia tabela nr 7

Tabela nr 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz kwoty w kolejnych latach

| Rodzaj źródła | Poszczególne lata finansowania w zł | | | | |
|---------------|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| Czynsze | 120.200,00 | 123.800,00 | 125.000,00 | 130.070,00 | 134.000,00 |
| Środki własne | 20.000,00 | 20.000,00 | 20.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| Dotacje | 0 | 0 | 0 | 50.000,00 | 50.000,00 |

3. W kolejnych latach obowiązywania uchwały nie przewiduje się zmian źródeł finansowania.

Rozdział 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.

§ 17. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty planowanych remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8. Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy Przemęt.

| Rok | Koszty bieżącej eksploatacji w zł. | Koszty remontów w zł. | Koszty modernizacji w zł | Koszty inwestycyjne zł |
|--------|------------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|
| 2021 | 56.500,00 | 55.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2022 | 57.500,00 | 53.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2023 | 58.500,00 | 50.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2024 | 60.000,00 | 75.000,00 | 50.000,00 | 0,00 |
| 2025 | 62.000,00 | 70.000,00 | 50.000,00 | 0,00 |
| Razem: | 294,500,00 | 303.000,00 | 100.000,00 | 0,00 |

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

- 1) systematyczną poprawę stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów w sposób gwarantujący ich wysoką jakość robót i terminowość.
- 2) adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne.
- 3) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji.
- 4) dokonywanie zamian lokali zadłużonych na mniejsze i tańsze w utrzymaniu.

Rozdział 9.

§ 19. Traci moc Uchwała Nr XXIX/196/16 Rady Gminy Przemęt z dnia 14 listopada 2016 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przemęt.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przemęt.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przemęt


Elżbieta Wita

Uzasadnienie

do Uchwały Nr 280/2021 Rady Gminy Przemęt z dnia 24 czerwca 2021r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przemęt w latach 2021 – 2025.

Opracowanie przez Gminę, a następnie uchwalenie przez jej radę wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przemęt w latach 2021 – 2025 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 (Dz. U.z 2020 r. poz. 611 z późn.zm.).

Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia wieloletniego programu zawartego w art. 21 ust. 2 ustawy 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 wydatki 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 zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej dla osób oczekujących na przydział lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego 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 Przemęt w latach 2021 – 2025.

