PROJEKT

Uchwała Nr ...../2021
Rady Gminy Przemęt
z dnia 29 kwietnia 2021 roku

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 uchwala, 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 przeznacza 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. Akacjowa 2	Mieszkalny	57,00

2.	Bucz ul. Akacjowa 2	Mieszkalny	51,41
3.	Siekowo 3 B	Mieszkalny	98,32
4.	Siekowo 3 B	Mieszkalny	70,91
5.	Osłonin 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. Akacjowa 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.	Osłonin ul. Parkowa 6	1	1903	Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna i indywidualne centralne	dostateczny

				ogrzewanie, wc i łazienka w lokalu,	
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,
1) remonty dachów,
2) wymiana stolarki drzwiowej,`
3) naprawa elewacji budynków,
4) remonty ogólnobudowlane,
5) 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	Osłonin ul. Parkowa 6	Siekowo 3B	Siekówko 17	Popowo Stare ul. Szkolna 17
2.	Remonty dachów	-	Osłonin ul. Parkowa 6	Bucz ul. Akacjowa 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	Osłonin ul. Parkowa 6	Bucz ul. Akacjowa 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	Osłonin ul. Parkowa 6,	Siekówko 17	Siekowo 3B	Bucz ul. Akacjowa 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 m^2 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 stawkę czynszu:
1) indywidualne centralne ogrzewanie: – 5 %,
2) brak łazienki i wc. w lokalu: - 10 %,
3) dostateczny stan techniczny budynku: -5 %.

§ 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.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr ...../2021 Rady Gminy Przemęt z dnia 29 kwietnia 2021r. w sprawie uchwalenia 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. 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.

Wójt Gminy Przemęt
Janusz Frąckowiak