

**UCHWAŁA NR 384/2022
RADY GMINY PRZEMĘT**

z dnia 30 maja 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przemęt w latach
2022 – 2026.**

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 2022r. poz. 172) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022r. poz. 559z 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 2022 – 2026 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 grudnia 2021 roku, tworzy 13 budynków, w których znajduje się 27 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
14.	Mochy ul. Polna 1 m.1	Mieszkalny	41,09
15.	Mochy ul. Polna 1 m.2	Mieszkalny	60,34

16.	Mochy ul. Polna 1 m.3	Mieszkalny	58,81
17.	Mochy ul. Polna 1 m.4	Mieszkalny	40,90
18.	Mochy ul. Polna 3 m.1	Mieszkalny	78,43
19.	Mochy ul. Polna 3 m.2	Mieszkalny	78,41
20.	Mochy ul. Polna 3 m.3	Mieszkalny	79,61
21.	Mochy ul. Polna 3 m.4	Mieszkalny	79,16
22.	Przemęt ul. Klasztorna 1 m.1	Mieszkalny	77,50
23.	Przemęt ul. Klasztorna 1 m.2	Mieszkalny	77,50
24.	Przemęt ul. Szkolna 3	Mieszkalny	53,00
25.	Przemęt ul. Szkolna 5	Mieszkalny	52,00
26.	Bucz ul. Kasztanowa 10	Mieszkalny	123,00
27.	Perkowo ul. Powstańców Wielkopolskich 22	Mieszkalny	37,50
Razem:			1943,58

4. Prognozuje się, iż do końca 2026 roku mieszkaniowy zasób gminy Przemęt ulegnie niewielkim zmianom. Planuje się jedynie sprzedaż dwóch lokali mieszkalnych położonych przy ulicy Szkolnej 3 i 5 w Przemęcie. 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				
			2022	2023	2024	2025	2026
1.	Ilość lokali	szt.	27	27	27	25	25
	- mieszkalnych	szt.	27	27	27	25	25
	- w najem socjalny	szt.	0	0	0	0	0

§ 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.	Oślonin 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
7.	Mochy ul. Polna 1	4	1975	Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralne ogrzewanie ze wspólnej kotłowni, wc i łazienka w	dobry

				lokalach	
8.	Mochy ul. Polna 3	4	1987	Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralne ogrzewanie ze wspólnej kotłowni, wc i łazienka w lokalach	dobry
9.	Przemęt ul. Klasztorna 1	2	1910	Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ogrzewanie piecami kaflowymi	dostateczny
10.	Przemęt ul. Szkolna 3	1	1966	Elektryczna, wodociągowa kanalizacyjna, indywidualne centralne ogrzewanie, wc i łazienka w lokalu,	dobry
11.	Przemęt ul. Szkolna 5	1	1966	Elektryczna, wodociągowa kanalizacyjna, indywidualne centralne ogrzewanie, wc i łazienka w lokalu,	dobry
12.	Bucz ul. Kasztanowa 10	1	1974	Elektryczna, wodociągowa kanalizacyjna, indywidualne centralne ogrzewanie, wc i łazienka w lokalu,	dobry
13.	Perkowo ul. Powstańców Wielkopolskich 22	1	1909	Elektryczna, wodociągowa kanalizacyjna, indywidualne ogrzewanie piecowe, 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
2022	27	18	9
2023	27	18	9
2024	27	18	9
2025	25	16	9
2026	25	16	9

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 nie pogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom.

§ 6. 1. W celu poprawienia stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przyjmuje się, że podstawowe potrzeby remontowe i modernizacyjne na okres 2022-2026 to :

- 1) wymiana pokrycia dachowego,
- 2) remonty dachów,
- 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.				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Wymiana pokrycia dachowego	230.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Remonty ogólnobudowlane	35.000,00	50.000,00	30.000,00	50.000,00	50.000,00
3.	Remonty dachów	0,00	80.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00
4.	Naprawy elewacji budynku	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
5.	Naprawy wynikające z przeglądów budynków (w szczególności naprawy kominów, gzymsów, opierzeń, uzupełnienia tynków)	25.000,00	40.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00

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	2022r.	2023r.	2024r.	2025r.	2026r.
1.	Wymiana pokrycia dachowego	Perkowo ul. Powstańców Wielkopolskich 22	-	-	-	-
2.	Remonty ogólnobudowlane	Mochy ul. Polna 1 i Polna 3	Przemęt ul. Klasztorna 1, Mochy ul. Polna 1 i ul. Polna 3	Siekowo 3B	Siekówko 17	Popowo Stare ul. Szkolna 17
3.	Remonty dachów	-	Przemęt ul. Klasztorna 1	Bucz ul. Akacyjowa 4, Osłonin ul. Parkowa 6	Siekówko 17	Popowo Stare ul. Szkolna 17
4.	Naprawy elewacji budynku	Siekowo 3B,	Przemęt ul. Klasztorna 1	, Osłonin ul. Parkowa 6	Mochy ul. Polna 1 i Polna 3	Bucz ul. Akacyjowa 4, Bucz ul. Kasztanowa 10
5.	Naprawy wynikające z przeglądów budynków	Osłonin ul. Parkowa 6, Mochy ul. Polna 1 i Polna 3	Bucz ul. Akacyjowa 4, Przemęt ul. Szkolna 3 i ul. Szkolna 5	Siekowo 3B, Bucz ul. Kasztanowa 10	Popowo Stare ul. Szkolna 17, Siekówko 17.	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. Planuje się sprzedaż w 2024 bądź w 2025 roku dwóch lokali mieszkalnych położonych w Przemęcie ul. Szkolna 1 i 3.

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: - 5 %,
- 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: + 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				
	2022	2023	2024	2025	2026
Czynsze	160.200,00	175.000,00	185.000,00	132.070,00	134.000,00
Środki własne	145.065,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	21.000,00
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 kosztów na mieszkaniowy zasób gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty planowanych remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 8.

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

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł.	Koszty remontów w zł.	Koszty modernizacji w zł	Koszty inwestycyjne zł
2022	80.000,00	75.000,00	0,00	230.000,00
2023	90.000,00	185.000,00	0,00	0,00
2024	100.000,00	130.000,00	0,00	0,00
2025	100.000,00	150.000,00	50.000,00	0,00
2026	100.000,00	150.000,00	50.000,00	0,00
Razem:	470.000,00	690.000,00	100.000,00	0,00

Rozdział 8.

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

§ 18. 1. 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.

2. W latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Przemęt na lata 2022 – 2026 planuje się sprzedaż dwóch lokali mieszkalnych położonych w Przemęcie ul. Szkolna 1 i 3.

Rozdział 9.

§ 19. Traci moc Uchwała Nr 280/2021 Rady Gminy Przemęt z dnia 24 czerwca 2021 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 384/2022 Rady Gminy Przemęt z dnia 30 maja 2022r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Przemęt w latach 2022 – 2026.

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 2022 r. poz. 172).

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 2022 – 2026.