

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY POGORZELA NA LATA 2020-2025

### Rozdział 1.

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2020-2025

§ 1. 1. Realizując zadania wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Gmina Pogorzela posiada własny zasób mieszkaniowy. Jego wielkość oraz stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja	Liczba lokali	Pow. lokali (m <sup>2</sup> )	c.o.	woda	kanal.	gaz	Stan techniczny
1.	Pogorzela	ul. Błonie 15 budynek przedszkola	3	171	+	+	+	+	dobry
2.	Pogorzela	ul. Borecka 21	2	79	-	+	+	-	dostateczny
3.	Pogorzela	ul. Dworzec 2	2	111	-	+	+	-	dostateczny
4.	Pogorzela	ul. Glinki 3a	1	67	+	+	+	-	dostateczny
5.	Pogorzela	ul. Gostyńska 8	4	250	-	+	+	-	dostateczny
6.	Pogorzela	ul. Gostyńska 10	6	244	-	+	+	-	dobry
7.	Pogorzela	ul. Gostyńska 12	4	192	-	+	+	-	dobry
8.	Pogorzela	ul. Gostyńska 14	4	183	+	+	+	-	dobry
9.	Pogorzela	ul. Krobska 8	1	31	-	+	+	-	dostateczny
10.	Pogorzela	ul. Plac Powst. Wilkp	1	51	+	+	+	+	dobry
11.	Pogorzela	ul. Rynek 39	7	294	-	+	+	-	dobry
12.	Pogorzela	ul. Parkowa 7 bud. Szkoły podst.	1	44	+	+	+	-	dobry
13.	Bułaków	58	2	116	-	+	+	-	dostateczny
14.	Bułaków	34	8	369	-	+	+	-	dostateczny
15.	Głuchów	83 budynek przedszkola	3	195	+	+	+	+	dobry
16.	Wziąchów	26	1	70	-	+	+	-	dobry
17.	Kaczagórka	32	1	87	-	+	+	-	dostateczny
18.	Kaczagórka	38	6	282	-	+	+	-	dostateczny
19.	Kromolice	1	1	70	-	+	+	-	dostateczny
	<b>Razem</b>		<b>58</b>	<b>2933</b>					

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje ogółem 58 lokali, usytuowanych w 19 budynkach.

Stan techniczny lokali tworzących zasób mieszkaniowy gminy jest zróżnicowany

## **Rozdział 2.**

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

§ 2. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania,
- b) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- c) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz ochronę przeciwpożarową,
- d) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku.

2. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy. Zakres wszystkich potrzeb remontowych i modernizacyjnych znacząco przewyższa jej możliwości finansowe. W związku z tym, obok bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii, przewiduje się głównie remonty przyczyniające się do poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zachowania zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym. Zakres prac remontowych będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji na podstawie wyników okresowej kontroli budynków (jednorocznej i pięcioletniej). Zadania w zakresie remontów będą planowane w corocznych budżetach Gminy. Z uwagi na dobry stan techniczny lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy znajdujących w Pogorzeli ul. Gostyńska 14, Plac Powst. Wlkp.1 i Błonie 15, nie przewiduje się ich remontów w omawianym okresie pięcioletnim. Utrzymanie tych lokali sprowadzać się będzie do napraw bieżących. W okresie objętym programem zostanie wykonana wymiana konstrukcji dachu i pokrycia dachowego na budynku przy ul. Gostyńskiej 8 w Pogorzeli.

## **Rozdział 3.**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 3. W latach 2020-2025 planuje się sprzedaż budynków mieszkalnych położonych we Wziachowie i Kromolicach.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 4. 1. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Pogorzeli w drodze zarządzenia (stawka bazowa). Stawki czynszu w poszczególnych lokalach są zróżnicowane ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ogólny stan techniczny budynku lub lokalu. Ustalając stawki czynszu, winien uwzględnić czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu według następujących zasad:

- a) Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkania ustala się w oparciu o wzór:

$$C = P \times S \times (1 - A)$$

gdzie : C – wysokość czynszu w złotych  
P – powierzchnia użytkowa lokalu w m<sup>2</sup>  
S – stawka bazowa czynszu, ustalona przez Burmistrza Pogorzeli w zł/m<sup>2</sup>  
A – współczynnik korygujący (obniżający lub podwyższający standard mieszkania)

b) Ustala się wysokość wskaźników do obliczenia współczynnika korygującego A za brak:

- 10% - WC lub łazienki wewnątrz mieszkania,
- 10% - CO
- 10% - za brak instalacji wod. kan.
- 10% - za brak ciepłej wody
- 10% - położenie lokalu (dotyczy lokali położonych na terenie wsi)

Współczynnik korygujący A oblicza się poprzez sumowanie poszczególnych wskaźników.

2. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu socjalnego ustala się w wysokości 20 % stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
3. W latach 2020-2025 przewiduje się stopniowe podwyższanie stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego.
4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
5. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się stosownie do zasad określonych w ust. 1 lit. b niniejszego paragrafu.
6. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników określonych w pkt 3 i 4.
7. Czynsz jest płatny do 15 dnia każdego miesiąca z góry.
8. Najemca jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela/wynajmującego związanych z eksploatacją mieszkania, jak np. opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, odbiór ścieków i nieczystości stałych.

## **Rozdział 5.**

### **§ 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**

Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Pogorzeli.

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polegać będzie na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym oraz zgodnie z jego przeznaczeniem, poprzez:

- prowadzenie obsługi biurowej, finansowej, technicznej i eksploatacyjnej,
- prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego,
- prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów,
- dokonywanie bieżących przeglądów,
- zawieranie, wypowiedzanie i rozwiązywanie umów na lokale mieszkalne,
- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym o odzyskanie lokali,
- określanie wysokości i pobieranie czynszów za lokale,
- prowadzenie windykacji zaległości czynszowych,
- organizowanie i nadzorowanie napraw, konserwacji, remontów i modernizacji prowadzonych w zarządzanym zasobie, a także adaptacji obiektów na cele mieszkaniowe;

- wyrażanie zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez najemców oraz zawieranie z nimi umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu,
- sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków i ich otoczenia,
- wynajmowanie lokali od innych właścicieli i podnajmowanie je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód,
- prowadzenie analiz i sprawozdawczości.

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinno zapewnić:

- 1) utrzymanie stanu technicznego lokali i budynków w stanie niepogorszonym oraz na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) utrzymanie budynków i ich otoczenia w należytej estetyce,
- 3) zapewnienie obsługi mieszkańców na najwyższym poziomie.

W okresie obowiązywania niniejszego planu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 6. 1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Pogorzela w latach 2020-2025 będą:

- przychody z najmu lokali mieszkalnych,
- przychody z najmu lokali socjalnych, środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- fundusze unijne,
- środki z budżetu państwa,
- inne środki pomocowe,
- kredyty na remonty.

## **Rozdział 7.**

### **Wysokość planowanych wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową w latach 2019-2024**

§ 7. Prognozowane nakłady na remonty lokali i budynków mieszkaniowego zasobu Gminy:

	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>Nakłady [zł]</b>	40 000	42 000	44 000	46 000	48 000	50 000

Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się:

- 1) koszty utrzymania technicznego (przeeglądy instalacji i urządzeń, doraźne naprawy, konserwacje, niezbędne naprawy i remonty, dozór techniczny, usuwanie awarii),
- 2) koszty inwestycyjne,
- 3) koszty modernizacji i adaptacji budynków,
- 4) koszty ubezpieczenia budynków,
- 5) pozostałe koszty (administracyjne, utrzymania części wspólnych, itp.).

## **Rozdział 8.**

### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

**§ 8.** Gmina Pogorzela będzie prowadzić działania w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o najniższych dochodach i doświadczonych przez los. Polegać one będą na:

- monitoringu stanu technicznego obiektów, ich niezbędnych remontach i modernizacjach, - zamianach mieszkań będących w zasobie mieszkaniowym gminy,
- umożliwianiu lokatorom posiadającym zadłużenie w płatnościach czynszu spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach,
- adaptacji na cele mieszkaniowe lokali użytkowych,
- wydzieleniu z zasobu gminnego pomieszczeń tymczasowych,
- wynajmie lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami,
- poszukiwaniu i pozyskiwaniu funduszy zewnętrznych na finansowanie zasobu mieszkaniowego.

## **Rozdział 9.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 9.** W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 marca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.