

**UCHWAŁA NR XLV/305/18**  
**Rady Miejskiej w Rychwale**  
**z 25 kwietnia 2018 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**  
**Rychwał na lata 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkalnym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) Rada Miejska w Rychwale uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rychwał na lata 2018 – 2022 ” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rychwału.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ  
w RYCHWALE  
  
*Roman Drewniacki*



## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYCHWAŁ NA LATA 2018 – 2022**

### **Wstęp**

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.).

Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w okresie co najmniej pięcioletnim, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez dokonywanie remontów w istniejących obiektach.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rychwał na lata 2018-2022 określa zasady gospodarowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz polityki czynszowej.

Wieloletni program obejmuje:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
2. analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
3. planowaną sprzedaż lokali,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu,
5. zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji,
8. inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział I**

#### **PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rychwał objęty wieloletnim programem stanowią lokale mieszkaniowe będące własnością Gminy Rychwał. Zasób mieszkaniowy Gminy Rychwał jest bardzo ubogi ze względu na małą ilość lokali. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi 13 lokali o łącznej powierzchni 589,52m<sup>2</sup> o różnym standardzie, wielkości oraz stanie:
  - 1) 8 lokali komunalnych znajdujących się na terenie miasta Rychwał o łącznej powierzchni 326,60 m<sup>2</sup> tj.
    - trzy lokale mieszkalne w budynku Ośrodka Zdrowia ul. Konińska 13.

- jeden lokal mieszkalny w budynku przy Placu Wolności 3.
- jeden lokal mieszkalny w budynku przy Placu Wolności 22.
- jeden lokal mieszkalny w budynku przy ul. Tuliszkowskiej 1.
- dwa lokale mieszkalne w budynku przy ul. Żurawin 15.

2) 5 lokali komunalnych znajdujących się na terenie gminy Rychwał o łącznej powierzchni 262,92 m<sup>2</sup> tj.

- dwa lokale mieszkalne w budynku – Szkoły Podstawowej w Rychwale – Filia w Siąszycach - Siąszyce 4.
- jeden lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Dąbroszynie – Dąbroszyn 46.
- jeden lokal mieszkalny w budynku Szkoły Podstawowej w Kucharach Kościelnych – Kuchary Kościelne 5.
- jeden lokal mieszkalny - Kuchary Borowe 40.

**Tabela Nr 1.** Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Rychwał w latach 2018 - 2022.

|                            | Miejsce położenia |          |                |                   |           | Łączna | Prognozowana wielkość |        |        |        |        |
|----------------------------|-------------------|----------|----------------|-------------------|-----------|--------|-----------------------|--------|--------|--------|--------|
|                            | Rychwał           | Siąszyce | Kuchary Borowe | Kuchary Kościelne | Dąbroszyn |        |                       |        |        |        |        |
|                            | 2018              | 2018     | 2018           | 2018              | 2018      | 2018   | 2018                  | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   |
| Liczba budynków (w szt.)   | 5                 | 1        | 1              | 1                 | 1         | 9      | 9                     | 9      | 9      | 9      | 9      |
| Liczba lokali mieszkalnych | 8                 | 2        | 1              | 1                 | 1         | 13     | 13                    | 13     | 13     | 13     | 13     |
| Powierzchnia lokali        | 326,60            | 111,12   | 68,67          | 45,00             | 38,13     | 589,52 | 589,52                | 589,52 | 589,52 | 589,52 | 589,52 |

2. Gmina Rychwał nie posiada w zasobie mieszkaniowym lokali socjalnych i w najbliższym czasie nie przewiduje się budowy ani adaptacji posiadanych budynków na lokale socjalne ze względu na koszty, które przewyższają finansowe możliwości gminy.
3. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób gminy mieszczą się w budynkach, które zostały wybudowane w różnym czasie. Stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia. W związku z tym niektóre wymagają poniesienia mniejszych nakładów a inne większych.

**Tabela Nr 2.** Warunki sanitarno-socjalne mieszkaniowego zasobu Gminy Rychwał

| Lp. | Rodzaj wyposażenia mieszkań          |         |          |                |                   |           |
|-----|--------------------------------------|---------|----------|----------------|-------------------|-----------|
|     |                                      | Rychwał | Siąszyce | Kuchary Borowe | Kuchary Kościelne | Dąbroszyn |
| 1.  | Instalacja elektryczna               | 8       | 2        | 1              | 1                 | 1         |
| 2.  | Instalacja wodno-kanalizacyjna       | 5       | 2        | 1              | 1                 | 1         |
| 3.  | Instalacja centralnego ogrzewania    | 4       | 2        | -              | 1                 | 1         |
| 4.  | Instalacja wodna                     | 8       | 2        | 1              | 1                 | 1         |
| 5.  | Lokale bez centralnego ogrzewania    | 4       | -        | 1              | -                 | -         |
| 7.  | Lokale bez instalacji kanalizacyjnej | 3       | -        | -              | -                 | -         |
| 8.  | Lokale z łazienką                    | 5       | 2        | 1              | 1                 | 1         |
| 9.  | Lokale bez łazienki                  | 3       | -        | -              | -                 | -         |

4. Celem Gminy jest nie dopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, oraz dążenie do polepszenia standardu lokali.

## Rozdział II

### ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

Analizując stan techniczny lokali ustalono, że większość lokali wymaga remontów ze względu na fakt, że ich stan jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia.

Potrzeby remontowe i modernizacja gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższają możliwości finansowe gminy. Z tego względu w latach 2018-2022 poza wykonaniem głównie bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonanie remontów zapewniających poprawę stanu bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym działaniem czynników zewnętrznych. Do najpilniejszych potrzeb remontowych należy:

**Tabela Nr 3.** Prognozowane remonty, które mają na celu poprawę stanu technicznego oraz estetyki budynków

| L.p. | Rodzaje robót                                                             | Okres realizacji | Szacunkowy koszt w zł |
|------|---------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|
| 1.   | Wymiana stolarki okiennej                                                 | 5 lat            | 5.000,00 zł           |
| 2.   | Remont dachów i kominów                                                   | 5 lat            | 10.000,00 zł          |
| 3.   | Naprawy bieżące oraz usuwanie awarii                                      | 5 lat            | 10.000,00 zł          |
| 4.   | Remonty elewacji i malowanie klatek schodowych                            | 5 lat            | 5.000,00 zł           |
| 5.   | Przegląd techniczny budynków mieszkalnych                                 | 5 lat            | 5.000,00 zł           |
|      | <b>Kwota ogółem przewidziana na wykonanie Remontów w okresie 5-letnim</b> |                  | <b>35.000,00 zł</b>   |

Zakres remontów ustalany jest na podstawie przeglądu stanu technicznego, a remonty wykonywane są na bieżąco. W związku z tym bieżący stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy będzie decydował o bieżących remontach.

Zakłada się, że przeprowadzenie remontów w latach 2018 – 2022 pozwoli utrzymać zasoby mieszkaniowe w nie pogorszonym stanie technicznym.

## Rozdział III

### PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

1. Nie planuje się sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w ciągu najbliższych pięciu lat.
2. W przypadku gdy najemca lokalu komunalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Rychwał złoży wniosek w sprawie wykupu lokalu, decyzja o jego sprzedaży będzie rozważana po jego złożeniu. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie w oparciu o ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz o ustawę

z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121), oraz zasad określonych uchwałami Rady Gminy Rychwał.

#### **Rozdział IV**

### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU**

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowania w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy w stanie nie pogorszonym.
2. W polityce czynszowej należy zmierzać do stopniowego ustalania czynszu na takim poziomie, który będzie umożliwiał nie tylko pokrycie kosztów bieżącego utrzymania, ale również zapewniał gromadzenie środków na remont.
3. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, terenu wokół nieruchomości, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, odbioru nieczystości stałych i płynnych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą usług lub dostawcą mediów.
5. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych będących w zasobie gminy ustala Burmistrz Rychwała w drodze zarządzenia.
6. Podstawę do ustalenia miesięcznej stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowi tzw. stawka bazowa czynszu.
7. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonych w województwie wielkopolskim.
8. Planuje się, że po przyjęciu Programu na lata 2018-2022, wprowadzona zostanie podwyżka stawki bazowej czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
9. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć dotychczasową stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
11. W przypadku ulepszenia przez najemcę czynsz pozostaje na dotychczasowym poziomie.
12. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania ulepszeń.
13. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym gminy podlegają zróżnicowaniu z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową.
14. Proponuje się stawkę czynszu ustalić z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową mieszkania w zależności od wyposażenia.  
Ustala się czynniki zmniejszające stawki czynszu:

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| 1) mieszkania bez kanalizacji | - zniżka o 10% |
| 2) mieszkanie bez łazienki    | - zniżka o 10% |
| 3) mieszkanie bez c.o.        | - zniżka o 10% |
15. Na podstawie właściwych przepisów prawa miejscowego dopuszcza się udzielenie pomocy rodzinom i osobom samotnym w trudnym położeniu materialnym poprzez :
  - a. obniżenie czynszu o 20% na wniosek najemcy lokalu o niskich dochodach,

- b. wypłatę dodatków mieszkaniowych z odpowiednich środków zabezpieczonych w budżecie gminy,
  - c. udzielenie osobom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy dotyczącej rozłożenia na raty w formie zawarcia ugody co do wysokości rat i harmonogramu spłaty istniejącego zadłużenia, co spowoduje poprawę płatności czynszu.
16. Termin oraz sposób zapłaty czynszu najmu określa umowa najmu.

## **Rozdział V**

### **ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminnego zarządza Burmistrz Rychwała.
2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:
  - ewidencjonowaniu nieruchomości,
  - wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności,
  - wykonywaniu bieżących napraw i usuwaniu usterek,
  - współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami.
3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalają właściwe przepisy prawa miejscowego.
4. Administratorem budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rychwał jest częściowo PGKiM Sp. z o.o. w Rychwale oraz Szkoła Podstawowa w Kucharach Kościelnych, Dąbroszynie i Szkoła Podstawowa w Rychwale – Filia w Siąszycach.
5. Nie przewiduje się zmian w latach 2018-2022 w sposobie zarządzania i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
6. Głównym zadaniem administratora jest utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym, poprzez bieżące remonty i naprawy w celu zapewnienia najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych.

## **Rozdział VI**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 będą dochody z czynszów za lokale mieszkalne, środki przewidziane w budżecie gminnym, które są niezbędne do przeprowadzania remontów bądź środki uzyskane w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Nie przewiduje się pozyskania środków na utrzymanie i remont lokali mieszkalnych ze źródeł zewnętrznych w postaci kredytów lub pożyczek. Jedyną alternatywę upatruje się w środkach z Unii Europejskiej pod warunkiem ukazania się programu, który będzie pozwalał na realizację tego typu działań.

## Rozdział VII

### WYSOKOŚĆ WYDATKÓW Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI

Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych.

Zakłada się, że w latach 2018-2022 wpływy z czynszów będą nadal stanowiły zasadnicze źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej. Jednak wysokość tych wpływów zależeć będzie od wysokości obowiązujących stawek czynszu.

Jednoznacznie należy stwierdzić, że obecnie obowiązujące stawki czynszu na lokalach mieszkalnych nie pozwalają na pełne pokrycie koniecznych remontów zasobów komunalnych. Na wydatki związane z prowadzoną gospodarką mieszkaniową Gminy Rychwał składają się następujące pozycje:

- koszty bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych – administrowanie, eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków,
- remonty bieżące budynków i lokali,
- remonty kapitalne i modernizacje budynków,
- odszkodowania za nie podstawienie przez gminę lokalu socjalnego zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądowym.

Ponadto źródłem finansowania zadań inwestycyjnych mogą być pozyskane środki zewnętrzne. Z uwagi na trudność w precyzyjnym określeniu możliwości budżetowych w latach 2018-2022 trudno jest określić, jakie środki będą mogły być przeznaczone na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

**Tabela Nr 4.** Założenia na lata 2018-2022 w zakresie kosztów bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego w przybliżeniu przedstawia poniższe zestawienie.

| L.p. | Rodzaj wydatków                                            | Przewidywana wysokość wydatków w latach 2018-2022 |                  |                  |                  |                  |
|------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|      |                                                            | 2018                                              | 2019             | 2020             | 2021             | 2022             |
| 1    | Koszty bieżącej eksploatacji                               | 3.000,00                                          | 3.000,00         | 3.000,00         | 3.000,00         | 3.000,00         |
| 2    | Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków | 7.000,00                                          | 7.000,00         | 7.000,00         | 7.000,00         | 7.000,00         |
|      | <b>Razem:</b>                                              | <b>10.000,00</b>                                  | <b>10.000,00</b> | <b>10.000,00</b> | <b>10.000,00</b> | <b>10.000,00</b> |

## Rozdział VIII

### INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYCHWAŁ

1. Podstawowym zadaniem Gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Powinny one zmierzać nie tylko do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, ale przede wszystkim do poprawy ich stanu technicznego i standardu.

2. W okresie 2018-2022 nie przewiduje się zamiany lokali w związku z remontami budynków i lokali mieszkalnych. Planowane w tym okresie prace remontowe nie wymagają wykwaterowania mieszkańców, a jedynie odpowiednią koordynację prac i współpracę z mieszkańcami.
3. W przypadku możliwości skorzystania z programów unijnych z zakresu gospodarki mieszkaniowej przewidziane jest przystąpienie do takiego programu i pozyskanie funduszy na budowę, remont czy termomodernizację.
4. Udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupienia zajmowanego lokalu mieszkalnego.
5. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości organizacyjne i finansowe Gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ  
w RYCHWALE  
  
*Roman Drewniacki*

