



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 24 października 2017 r.

Poz. 6678

### UCHWAŁA NR XLII/471/17 RADY MIEJSKIEJ GMINY RAWICZ

z dnia 18 października 2017 r.

#### **w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rawicz na lata 2018 - 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1875), w związku z art. 21 ust. 1 pkt. 1, ust. 2, ust. 4, art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 1610 ze zm.), uchwala się co następuje:

#### **Rozdział 1.**

##### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rawicz na lata 2018 - 2022.

§ 2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Rawicz w gospodarowaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.

§ 3. Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Rawicz wg stanu na dzień 30 września 2017 r. i wszystkie dane zawarte w niniejszej uchwale dotyczą stanu na ten dzień.

#### **Rozdział 2.**

##### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 4. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 1610 ze zm.).

§ 5. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie powołanej w § 4 uchwały, zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne, pomieszczenia tymczasowe oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach lub zbyt małej powierzchni mieszkalnej poprzez dostarczenie im lokalu mieszkalnego.

1. Gmina Rawicz zapewnia z mieszkaniowego zasobu lokale z przeznaczeniem na wynajem jako socjalne, wskazane w załączniku nr 2 do uchwały oraz pozostałe lokale mieszkalne - załącznik nr 3 do uchwały.

2. W zależności od potrzeb związanych z koniecznością wywiązania się przez Gminę z zadań ustawowych, jako lokale socjalne mogą być wynajmowane inne niż socjalne, lokale wchodzące w skład zasobu. Cechą odróżniającą je od pozostałych lokali z zasobu jest czasookres, na który zawierana jest umowa (czas oznaczony) oraz stawka czynszu (nie przekraczająca połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie). Wskazywanie przez Gminę pomieszczeń tymczasowych następuje w zależności od potrzeb związanych z racjonalnym gospodarowaniem zasobem. Powyższe zasady przeznaczania lokali będą kontynuowane, w celu umożliwienia elastycznego i racjonalnego dysponowania zasobem.

### Prognoza dotycząca wielkości zasobu

§ 6. Według stanu na dzień 30 września 2017 r. Gmina Rawicz - Zakład Usług Komunalnych pełni rolę wynajmującego w stosunku do:

1. 523 lokali mieszkalnych położonych w 85 budynkach stanowiących własność Gminy Rawicz.

2. 332 lokale mieszkalne położone w 71 budynkach wspólnot mieszkaniowych. Szczegółowy wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Rawicz określa załącznik nr 1. Tabela nr 1. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2018-2022

Liczba lokali wchodzących w skład zasobu przy stałym maksymalnym wskaźniku sprzedaży	2018 rok		2019 rok		2020 rok		2021 rok		2022 rok	
	komunalne	socjalne	komunalne	socjalne	komunalne	socjalne	komunalne	socjalne	komunalne	socjalne
	848	102	830	102	812	102	794	102	776	102

Założenia: stan wyjściowy: liczba lokali wchodzących w skład zasobu na dzień 30 września 2017 r. – 856 lokali wskaźnik sprzedaży: do 18 mieszkań rocznie

### Prognoza dotycząca stanu technicznego

§ 7. Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w trzech grupach klasyfikacyjnych:

1. zły stan - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki.

2. średni stan - w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków.

3. dobry stan - nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego. Tabela nr 2. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków Gminy będących w zarządzie Zakładu Usług Komunalnych wg stanu na dzień 30 września 2017 r. (w %)

Ocena stanu technicznego					
Zły		Średni		Dobry	
komunalne	socjalne	komunalne	socjalne	komunalne	socjalne
3%	-	52%	63%	45%	37%

W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności

- w średnim stanie technicznym. Tabela nr 3. Prognoza charakterystyki stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu na lata 2018-2022.

rok	2018	2019	2020	2021	2022
zły	3%	3%	2,5%	2,5%	2%
średni	51%	50%	49%	48%	47%
dobry	45%	45%	51,5%	50,5%	49%

### Prognoza potrzeb mieszkaniowych

§ 8. 1. Gmina jest zobowiązana przede wszystkim do realizacji zadań wynikających wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2016 r. Nr 31 poz. 1610 ze zm) tj. do zapewnienia lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych. Według stanu na dzień 31 sierpnia 2017 r., aby zrealizować pomoc obowiązkową związaną z koniecznością wykonania prawomocnych orzeczeń sądowych, Gmina powinna zapewnić 20 lokali socjalnych. Przewiduje się, że w okresie obowiązywania programu liczba uprawnionych do lokali socjalnych będzie wzrastać rocznie o około 10 lokali. Przewiduje się, że potrzebne będzie wygospodarowanie rocznie 5 pomieszczeń tymczasowych na potrzeby osób wobec których orzeczono opróżnienie lokalu mieszkalnego bez prawa do lokalu socjalnego.

2. W ramach zadania własnego polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina jest także zobowiązana do udzielania pomocy fakultatywnej. Liczba wszystkich wniosków o pomoc mieszkaniową, kształtuje się na poziomie 30 wniosków rocznie. W latach następnych nie przewiduje się większych zmian w liczbie nowych wniosków o pomoc mieszkaniową.

### Rozdział 3.

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

§ 9. 1. W celu utrzymania zasobu na dobrym poziomie technicznym konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej, wraz z instalacjami, w należytym stanie, umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1332 ze zm), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez posiadających odpowiednie uprawnienia inspektorów nadzoru inwestorskiego Zakładu Usług Komunalnych.

§ 10. 1. Ocenia się, że większość budynków wymaga remontów i modernizacji, ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

2. Strukturę wiekową budynków komunalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Rawicz przedstawia załącznik nr 5. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Ustala się, że w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

§ 11. Polityka remontowa ma na celu racjonalizowanie działań w zakresie utrzymania i poprawy stanu zasobu mieszkaniowego.

1. Polityka remontowa uwzględnia:

a) potrzeby remontowe zapewniające:

- utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- ochronę, zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,

- zapewnienie użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnieniu warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową
- utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej,
- zapewnienie możliwości racjonalizacji zużycia wody i nośników energii przez użytkowników.

b) priorytety remontowe (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie):

- remonty lokali uzyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności, celem ponownego zasiedlenia
- remonty dachów
- doszczelnienie lub wymiana instalacji gazowych wewnętrznych
- udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych
- wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie)
- remonty lub wymiana pieców kaflowych, zmiany sposobu ogrzewania na niskoemisyjne
- remonty lub wymiana instalacja wodno – kanalizacyjna i c.o.
- remonty lub wymiana stolarki, okiennej i drzwiowej
- remonty bieżące i zabezpieczające budynek przed zniszczeniem
- roboty elektryczne, odgromowe
- termomodernizacja

2. Prognozowane potrzeby remontowe lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego na lata 2018-2022. Tabela nr 3. Podstawowe potrzeby remontowe (w tys. zł)

Lp.	Rodzaj prac	2018	2019	2020	2021	2022
1	Remonty dachów	200	200	200	170	160
2	Roboty ogólnobudowlane	250	200	180	180	170
3	Remonty lokali mieszkalnych do ponownego zasiedlenia	70	70	60	60	55
4	Wymiana stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych zakwalifikowanych do wymiany	100	100	100	100	100
5.	Wymiana/remonty/naprawa instalacji	80	80	75	75	70
6	Przestawienie pieców, zapewnienie źródła grzewczego	40	40	30	30	25

Zakład Usług Komunalnych opracowuje corocznie na podstawie zaktualizowanego wykazu potrzeb remontowych oraz przyznanych na ten cel środków budżetowych, plan remontów nieruchomości stanowiących własność Gminy – do realizacji w danym roku budżetowym.

3. W latach 2018 - 2022 planuje się wyburzenie budynku komunalnego przy ul. Sienkiewicza 16 z uwagi na jego bardzo zły stan. 7 rodzin zamieszkujących ten budynek należy sukcesywnie przeprowadzić.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 12. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie Rawicz realizowana jest w oparciu o przepisy dotyczące zasad i kryteriów sprzedaży lokali w budynkach komunalnych określone w Uchwale Nr XVI/151/15 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 13 stycznia 2016 roku z datą obowiązywania do dnia 31.12.2018 r.

w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

2. W latach 2018-2022 prognozuje się sprzedaż na poziomie 18 lokali rocznie.

3. Realizowany będzie proces wycofywania udziału Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością. Dla osiągnięcia tego celu Gmina Rawicz skorzysta między innymi, z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie przyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny. Uzyskane w tym trybie wolne lokale będą sprzedawane w drodze przetargu.

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

**§ 13.** Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. za lokale mieszkalne
2. za lokale zamienne
3. za lokale socjalne
4. za pomieszczenia tymczasowe

**§ 14.** 1. Ustala się czynniki zmniejszające i zwiększające stawki czynszu:

1) Czynniki zmniejszające stawkę bazową z tytułu wyposażenia technicznego mieszkania i położenia mieszkania w budynku:

- |  |     |
|--|-----|
| a) brak w mieszkaniu ciepłej wody                                  | 10% |
| b) brak w mieszkaniu c.o.  | 10% |
| c) brak w mieszkaniu gazu przewodowego                             | 10% |
| d) brak w mieszkaniu instalacji wodno-kanalizacyjnej               | 5%  |
| e) brak w mieszkaniu w.c.  | 10% |
| f) brak w mieszkaniu łazienki                                      | 10% |
| g) wspólne użytkowanie w.c., łazienki, kuchni – za każdą wspólność | 5%  |
| h) mieszkanie położone powyżej IV piętra w budynkach bez windy     | 5%  |

2) Czynniki zwiększające stawkę bazową

- |  |     |
|--|-----|
| a) za mieszkania położone w budynkach wolnostojących do 4 lokali | 10% |
|--|-----|

3) Współczynniki uwzględniające stan techniczny budynku:

- |                  |      |
|------------------|------|
| a) kategoria I   | 1,10 |
| b) kategoria II  | 1,05 |
| c) kategoria III | 1,00 |
| d) kategoria IV  | 0,95 |

4) Współczynniki uwzględniające położenie budynku:

- |                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| a) budynek położony w Rawiczu     | 1,00 |
| b) budynek położony poza Rawiczem | 0,90 |

2. Łącznie obniżenie stawki czynszu z pkt. 1) nie może przekroczyć 50% (nie dotyczy lokali socjalnych). Obliczanie ostatecznej stawki następuje poprzez sumowanie zniżek i podwyżek z pkt. 1) i 2) a następnie przemnożenie przez współczynniki z pkt. 3) i 4).

**§ 15.** Osoby zajmujące lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe opłacają 25 % wartości czynszu, obliczonego według zasad obowiązujących w gminnym zasobie mieszkaniowym. Stawka ta nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w zasobie.

**§ 16.** Wysokość bazową stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz biorąc pod uwagę obowiązujący wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim, ogłoszonym przez Wojewodę Wielkopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**§ 17. 1.** Ustala się, że bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w latach 2018 - 2022 wynosić będzie:

- 1) w 2018 r. – nie więcej niż 2,35 % wskaźnika przeliczeniowego
- 2) w 2019 r. – nie więcej niż 2,50 % wskaźnika przeliczeniowego
- 3) w 2020 r. – nie więcej niż 3,00 % wskaźnika przeliczeniowego
- 4) w 2021 r. – nie więcej niż 3,00 % wskaźnika przeliczeniowego
- 5) w 2022 r. – nie więcej niż 3,00 % wskaźnika przeliczeniowego z zastrzeżeniem ust. 2.

**§ 18. 1.** Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rawicz, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,00 % wartości powierzchni odtworzeniowej budynku.

2. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**§ 19. 1.** W przypadku zmiany wyposażenia technicznego mieszkania wpływającego na czynniki zmniejszające lub zwiększające czynsz w trakcie trwania umowy najmu, zmienia się stawkę czynszu począwszy od następnego miesiąca po wprowadzeniu zmiany wyposażenia.

2. Na czas trwania najmu przyznaje się najemcy prawo do zwrotu poniesionych nakładów na zajmowany lokal poprzez obniżenie do 25 % czynszu najmu, o ile za zgodą i na warunkach określonych przez Wynajmującego wykonał w lokalu następujące roboty budowlane polegające na wydzieleniu w pomieszczeniu wc lub łazienki. Prawo to przyznaje się do czasu zwrotu kwoty uznanych, uzasadnionych nakładów, nie dłużej niż na czas trwania stosunku najmu.

3. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych (finansowanych lub współfinansowanych) przez wynajmującego;
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

4. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 3 pkt a) i b) stanowi protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu. Użyte w niniejszym rozdziale określenia oznaczają:

- 1) centralne ogrzewanie – ogrzewanie energią cieplną (gorącą wodą, parą wodną lub gorącym powietrzem) z centralnego źródła jego wytwarzania tj. z ciepłowni, kotłowni osiedlowej lub kotłowni lokalnej w budynku wielomieszkaniowym. Za centralne ogrzewanie w rozumieniu uchwały uznaje się również mieszkanie wyposażone w centralne ogrzewanie, do którego ciepło doprowadzane jest z własnej kotłowni w budynku indywidualnym, jak również mieszkanie posiadające instalację etażową.
- 2) ciepła woda- mieszkanie wyposażone w instalację doprowadzającą ciepłą wodę centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu tj.: bojlera, pieca kąpielowego, przepływowego ogrzewacza wody itp.
- 3) przez wc rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki dotyczy to również wc przynależnego do lokalu, położonego poza nim w tym samym budynku.
- 4) przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych

w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego bojlera itp.)

- 5) kategoria I obejmuje budynki konstrukcyjnie trwałe wybudowane po 1.01.1961 r.
- 6) kategoria II obejmuje budynki konstrukcyjnie trwałe wybudowane do 31.12.1960 r., ściany murowane i stropy betonowe
- 7) kategoria III obejmuje budynki o konstrukcji mieszanej, ściany murowane, stropy drewniane
- 8) kategoria IV obejmuje budynki o konstrukcji nietrwałej, mur pruski drewno W przypadku pozyskania nowego budynku należy zakwalifikować budynek do odpowiedniej kategorii uwzględniając jego stan techniczny. Budynek, w którym przeprowadzono kapitalny remont na podstawie dokumentacji technicznej, pozwolenia na remont oraz dokonano technicznego odbioru robót, może być zakwalifikowany do wyższej kategorii, jeżeli po remoncie spełnia wymagania techniczne tej kategorii.

#### **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.**

§ 20. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym należy do Burmistrza Gminy Rawicz i jest wykonywane w jego imieniu przez Zakład Usług Komunalnych w Rawiczu. Na lata 2018-2022 nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

§ 21. Zakład Usług Komunalnych wykonuje swoje zadania w oparciu o Statut zatwierdzony Uchwałą Nr X/104/03 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 10 września 2003 r. z późn. zm., pełnomocnictwem udzielonym Dyrektorowi Zakładu Usług Komunalnych przez Burmistrza Gminy Rawicz oraz aktami prawnymi organów Gminy Rawicz.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 22. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 odbywać się będzie z wpływów z czynszów za lokale z gminnego zasobu mieszkaniowego oraz z innych środków finansowych pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

#### **Rozdział 7.**

#### **Wysokość wydatków 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 nieruchomością wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

§ 23. 1. Przewiduje się, że w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rawicz wysokość wydatków w kolejnych latach kształtować się będzie następująco:

- 1) Koszty bieżącej eksploatacji w poszczególnych latach wynosić będą (przyjęto wzrost kosztów eksploatacji o 5 % rocznie):
  - a) 2018 r. – 2 356 600 zł.
  - b) 2019 r. - 2 474 400 zł.
  - c) 2020 r. – 2 598 100 zł.
  - d) 2021 r. – 2 728 000 zł.
  - e) 2022 r. – 2 864 400 zł.
- 2) Koszty niezbędnych remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach:
  - a) 2018 r. – 916 400 zł
  - b) 2019 r. – 962 200 zł
  - c) 2020 r. - 1 010 300 zł
  - d) 2021 r. - 1 060 800 zł

e) 2022 r. - 1 113 800 zł

3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w poszczególnych latach:

a) 2018 r. - 596 000 zł

b) 2019 r. - 625 800 zł

c) 2020 r. - 657 000 zł

d) 2021 r. - 689 800 zł

e) 2022 r. - 724 200 zł

2. W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji, wydatki inwestycyjne będą finansowane z budżetu gminy. Wysokość wydatków określi odrębna uchwała

### **Rozdział 8.**

#### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 24. 1. W celu poprawy wykorzystania racjonalnej gospodarki mieszkaniowej gminy, podejmowane będą działania zmierzające do:

- 1) pełnej prywatyzacji istniejących wspólnot mieszkaniowych
- 2) umożliwienia zamiany mieszkań najemcom
- 3) obniżenia kosztów eksploatacyjnych
- 4) wypowiedania umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy

2. Ponadto mogą być podejmowane następujące działania:

- 1) wskazywanie w uzasadnionych przypadkach aktualnie zajmowanego lokalu jako lokalu socjalnego/pomieszczenia tymczasowego, w celu realizacji prawomocnego wyroku, w szczególności w sytuacji, gdy struktura, standard lokalu i liczba osób objętych wyrokiem jest odpowiednia z punktu widzenia zasad racjonalności gospodarowania zasobem pod warunkiem przestrzegania przez te osoby zasad tzw. porządku domowego w miejscu zamieszkania
- 2) kierowanie osób objętych prawomocnymi wyrokami sądowymi, z których nie wynika uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, do placówek tymczasowego zakwaterowania
- 3) na wniosek osoby, wobec której z powodu nieuregulowanych należności została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu – po spłacie zadłużenia z tego tytułu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na warunkach określonych w stosownej uchwale Rady Miejskiej Gminy Rawicz regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu.

### **Rozdział 9.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 25. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rawicz i Dyrektorowi Zakładu Usług Komunalnych w Rawiczu.

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

Przewodniczący Rady

(-) Marek Przybylski



Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XLII/471/17  
Rady Miejskiej Gminy Rawicz  
z dnia 18 października 2017 r.

### Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Rawicz

Budynki zarządzane przez ZUK Rawicz	156
	w tym:
budynki komunalne	85
budynki wspólnot mieszkaniowych	71

Łączna ilość mieszkań zarządzanych przez ZUK Rawicz	1289	
Komunalne	864	
w tym	Socjalne	102
	Tymczasowe	2
Wykupione	425	

w budynkach zarządzanych przez Rawicką Spółdzielnię Mieszkaniową znajduje się 9 mieszkań komunalnych

W budynkach komunalnych znajduje się 523 mieszkania komunalne	
w budynkach wspólnot znajduje się 757 mieszkania	
	w tym:
mieszkań komunalnych	332
mieszkań wykupionych	425

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XLII/471/17  
Rady Miejskiej Gminy Rawicz  
z dnia 18 października 2017 r.

**Wykaz lokali socjalnych oraz ich powierzchnia**

<b>Lp.</b>	<b>Adres lokalu</b>	<b>Powierzchnia (m<sup>2</sup>)</b>
1.	ul. Ratuszowa 8/3	21,75
2.	Ul. Ratuszowa 8/5	20,59
3.	ul. Ratuszowa 8/5a	22,40
4.	ul. Ratuszowa 15/2	24,45
5.	ul. Ratuszowa 15/3	14,82
6.	ul. Ratuszowa 15/9	33,03
7.	ul. Ratuszowa 19/1	21,94
8.	ul. Ratuszowa 19/4	20,41
9.	ul. Ratuszowa 19/6	14,82
10.	ul. Ratuszowa 26/4	10,69
11.	ul. Przyjemskiego 2/1	16,81
12.	ul. Przyjemskiego 2/2	8,95
13.	ul. Pilsudskiego 46/8	37,53
14.	ul. 3 Maja 1/9	15,11
15.	ul. 3 Maja 22/24m.10	14,34
16.	ul. Konopnickiej 12/2	18,95
17.	ul. Konopnickiej 12/4	9,35
18.	ul. Konopnickiej 17/2	32,66
19.	ul. K. Jadwigi 12/1	32,29
20.	ul. K. Jadwigi 14/3	15,95
21.	ul. W. Kościuszki 15/6	15,30
22.	ul. W. Kościuszki 17/5	22,94
23.	ul. W. Kościuszki 35/5	20,16
24.	ul. W. Kościuszki 35/10	12,04
25.	ul. W. Kościuszki 37/6	25,55
26.	ul. 17 Stycznia 13/1	37,60
27.	ul. Scherwentkego 2/3	24,35
28.	ul. Sienkiewicza 11/3	36,87
29.	ul. Sienkiewicza 16/4	19,58
30.	ul. Sienkiewicza 16/5	14,89
31.	Ul. Sienkiewicza 16/6	31,92
32.	Ul. Sienkiewicz 29/6	23,71
33.	ul. Średnia 14/6	40,89
34.	ul. Średnia 20/1	27,90
35.	ul. Średnia 20/2	15,50
36.	ul. W. Dąbrowskiego 17/3	21,50
37.	ul. W. Dąbrowskiego 17/4	29,90
38.	ul. Wazów 2/7	25,93
39.	ul. Wazów 16/4	37,15
40.	ul. W. Polskiego 14/4	14,44
41.	ul. W. Polskiego 31/4	19,77
42.	ul. Lipowa 1/11	40,17
43.	ul. Leśna 21/1	27,36
44.	ul. Leśna 21/8	47,34
45.	ul. Leśna 21/10	37,29
46.	ul. Leśna 21/11	27,36
47.	ul. Leśna 21/13	27,36
48.	ul. Leśna 21/14	27,36
49.	ul. Leśna 21/15	37,29
50.	ul. Leśna 21/16	37,29
51.	ul. Leśna 21/18	47,34
52.	ul. Leśna 21/19	47,34

53.	ul. Leśna 21/20	47,34
54.	ul. Leśna 21/21	37,29
55.	ul. Leśna 21/22	37,29
56.	ul. Grunwaldzka 12/6	31,00
57.	ul. Grunwaldzka 20/1	27,51
58.	Ul. Grunwaldzka 23/4	29,84
59.	ul. Nowowiejskiego 13/1	34,32
60.	ul. Nowowiejskiego 13/1a	11,90
61.	ul. Nowowiejskiego 13/3	30,60
62.	ul. Średnia 14/2	25,64
63.	Plac Wolności 3/8	27,90
64.	ul. Rynek 35/5	16,90
65.	ul. Rynek 35/9	34,48
66.	ul. Półwiejska 9/2	28,33
67.	ul. Półwiejska 9/3	28,33
68.	ul. Półwiejska 9/7	28,33
69.	ul. Półwiejska 9/8	28,33
70.	ul. Półwiejska 9/9	28,33
71.	ul. Półwiejska 9/10	28,33
72.	ul. Półwiejska 9/11	28,33
73.	ul. Półwiejska 9/12	28,33
74.	ul. Półwiejska 11/1	28,33
75.	ul. Półwiejska 11/2	28,33
76.	ul. Półwiejska 11/3	33,31
77.	ul. Półwiejska 11/4	33,31
78.	ul. Półwiejska 11/5	38,30
79.	ul. Półwiejska 11/6	38,30
80.	ul. Półwiejska 11/7	38,30
81.	ul. Półwiejska 11/8	38,30
82.	ul. Półwiejska 11/9	33,31
83.	ul. Półwiejska 11/16	33,32
84.	ul. Półwiejska 11/17	38,30
85.	ul. Półwiejska 11/18	38,30
86.	ul. Półwiejska 11/19	38,30
87.	ul. Półwiejska 11/22	33,32
88.	ul. Półwiejska 11/23	28,33
89.	ul. Półwiejska 11/24	28,33
90.	ul. Żwirowa 2/1	32,56
91.	ul. W. Kościuszki 17/3a	23,50
92.	ul. W. Kościuszki 35/8	33,75
93.	Ul. W. Kościuszki 37/2	26,82
94.	ul. W. Kościuszki 37/5	41,27
95.	ul. Piłsudskiego 18/5	25,80
96.	ul. Rynek 35/4	63,02
97.	ul. Grunwaldzka 23/4	29,84
98.	ul. I. Buszy 11/6	28,24
99.	ul. Wrocławska 20/1 Dębno Polskie	49,60
100.	ul. Wrocławska 20/2 Dębno Polskie	32,29
101.	ul. Wrocławska 20/3 Dębno Polskie	29,32
102.	ul. Wrocławska 20/4 Dębno Polskie	25,84
103.	ul. Wrocławska 20/5 Dębno Polskie	21,36
	RAZEM	2958,08

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XLII/471/17  
Rady Miejskiej Gminy Rawicz  
z dnia 18 października 2017 r.

**Wykaz wszystkich budynków komunalnych, ilość lokali i powierzchnia**

L.P.	Adres	ilość mieszkań w budynku	powierzchnia użytkowa
1	Broniewskiego 5	2	113,20
2	Buszy 5	1	72,15
3	Grota Roweckiego 9a	18	943,80
4	Grota Roweckiego 9b	19	1 168,56
5	Grota Roweckiego 9c	16	798,23
6	Grota Roweckiego 9d	22	1 076,02
7	Grota Roweckiego 11	4	212,18
8	Grota Roweckiego 11a	2	111,63
9	Grunwaldzka 12	6	291,92
10	Grunwaldzka 20	3	115,02
11	Grunwaldzka 22	4	200,32
12	Grunwaldzka 23	5	219,27
13	Grunwaldzka 25	2	133,41
14	Grunwaldzka 34	5	196,80
15	Grunwaldzka 41	5	229,44
16	Grunwaldzka 54	3	167,57
17	Konopnickiej 9	6	283,43
18	Konopnickiej 12	4	110,94
19	Konopnickiej 17	10	446,27
20	Królowej Jadwigi 10	9	481,41
21	Królowej Jadwigi 12	4	155,22
22	Królowej Jadwigi 14	6	204,01
23	Królowej Jadwigi 28	5	267,31
24	Marcinkowskiego 8	5	282,23
25	Piastowska 9	3	138,81
26	Piłsudskiego 31	10	508,49
27	Piłsudskiego 46	9	468,29
28	Piotra Skargi 7	4	175,49
29	Półwiejska 3	6	288,11
30	Półwiejska 9	12	339,96
31	Półwiejska 11	24	799,56
32	Przyjemskiego 2	2	25,76
33	Przyjemskiego 13	4	217,18
34	Przyjemskiego 34	6	245,67
35	Ratuszowa 8	7	285,66
36	Ratuszowa 15	9	288,10
37	Ratuszowa 19	6	155,34
38	Ratuszowa 22	2	82,99
39	Ratuszowa 26	6	209,34
40	Rynek 17	4	244,39
41	Rynek 35	9	434,22
42	Sarnowska 3	6	326,38
43	Sienkiewicza 11	11	657,35
44	Sienkiewicza 16	7	247,22
45	Sienkiewicza 17	3	141,40
46	Sienkiewicza 19	3	168,03

47	Sienkiewicza 29	6	279,79
48	17 Stycznia 13	5	270,15
49	Sukiennicza 3	4	200,99
50	Szarych Szeregów 13	5	180,58
51	Śląska 2 - Masłowo	4	218,36
52	Średnia 14	5	211,84
53	Targowa 8	2	74,59
54	Wazów 2	7	255,03
55	Winiary 5	1	73,17
56	Wojska Polskiego 11/13	5	290,38
57	Wojska Polskiego 14	4	219,93
58	Wojska Polskiego 28	3	157,90
59	Wojska Polskiego 33	6	323,71
60	Wojska Polskiego 39	5	227,14
61	Wojska Polskiego 41	3	173,30
62	Wyszyńskiego 2	4	226,06
63	Wwały Dąbrowskiego 11	4	205,99
64	Wwały Dąbrowskiego 17	5	211,87
65	Wwały Kościuszki 3	6	376,97
66	Wwały Kościuszki 15	7	340,60
67	Wwały Kościuszki 17	7	203,71
68	Wwały Kościuszki 37	7	264,26
69	Wwały Poniatowskiego 5	8	529,67
70	Wwały Poniatowskiego 11	10	664,83
71	Wwały Poniatowskiego 21	7	620,17
72	Wwały Powst. Wlkp. 3	2	92,82
73	Wwały Powst. Wlkp. 4	6	279,81
74	Wwały Powst. Wlkp. 4a	6	412,97
75	Żwirowa 2	4	149,78
76	Kolejowa 4	6	275,72
77	Nowowiejskiego 13	7	224,63
78	Paderewskiego 7	5	258,87
79	Paderewskiego 17	2	113,17
80	Dębno Pol. ul. Wrocławska 20	5	153,56
81	Leśna 21	24	895,92
82	Szymanowo 5	1	62,40
83	Żołędnicza 53	1	88,57
84	Żylice 9	1	75,02
85	Plac Wolności 3b	4	187,83
	<b>Razem</b>	<b>523</b>	<b>24800,14</b>

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr XLII/471/17  
Rady Miejskiej Gminy Rawicz  
z dnia 18 października 2017 r.

L.P.	Adres	ilość mieszkań w budynku	ilość mieszkań wykupio-nych	powierzchnia użytkowa
1	Bobrowskiego 5-7	20	17	1 020,95
2	Bobrowskiego 6-12	60	41	2 598,53
3	Broniewskiego 1	10	5	661,93
4	Broniewskiego 6a,b	12	9	771,29
5	Buszy 2	4	2	213,20
6	Buszy 11	7	2	300,29
7	Buszy 14	6	5	293,01
8	Grunwaldzka 19	8	2	342,58
9	Hallera 2	9	5	533,24
10	Hallera 9	16	2	961,92
11	Kamińskiego 7	10	8	430,33
12	Klasztorna 4	6	2	347,01
13	Konopnickiej 1	7	5	358,10
14	Kopernika 6	8	2	378,03
15	Konopnickiej 23	5	4	227,70
16	Kopernika 11	6	5	277,40
17	Lipowa 1	11	7	607,17
18	Lipowa 3a,b,c	44	34	1 828,90
19	Marcinkowskiego 6,6a	19	16	851,75
20	3 Maja 1	8	3	466,19
21	3 Maja 13	10	4	580,10
22	3 Maja 22/24	10	4	379,18
23	3 Maja 40	6	1	365,05
24	Mickiewicza 11	5	1	211,60
25	Mickiewicza 14	7	4	358,50
26	Mikołajewicza 12a,b,c,d	40	30	1 942,30
27	Piłsudskiego 4	6	5	374,77
28	Piłsudskiego 10	5	3	285,32
29	Piłsudskiego 15	7	2	462,87
30	Piłsudskiego 16	4	3	281,55
31	Piłsudskiego 16a	4	3	223,95
32	Piłsudskiego 18	5	1	210,75
33	Piłsudskiego 38	5	2	212,47
34	Piłsudskiego 40	6	2	254,05
35	Piłsudskiego 51	6	3	366,46
36	Piotra Skargi 2	30	26	1 242,22
37	Plac Wolności 3	8	2	350,90
38	Plac Wolności 5	6	3	281,09
39	Podzamcze 5	4	1	206,53
40	Podzamcze 7	5	2	279,23
41	Podzamcze 12-14	5	1	248,11
42	Przyjemskiego 1	9	7	512,60
43	Przyjemskiego 3, 3a	12	5	601,01
44	Przytorze 2	7	2	456,17
45	Rynek 9	12		723,58

46	Scherwentkego 2	5	2	187,93
47	Scherwentkego 2a,b	24	16	947,08
48	Staszica 1	11	7	528,62
49	Staszica 4	6	5	307,96
50	17 Stycznia 4	6	5	362,94
51	17 Stycznia 18-20	7	1	352,66
52	17 Stycznia 49	16	10	993,77
53	17 Stycznia 51	7	5	397,83
54	Szarych Szeregów 15	4	3	257,15
55	Średnia 5	8	4	409,77
56	Średnia 18-20	5	1	200,24
57	Wazów 16	5	1	262,67
58	Winiary 3,a,b,c	40	1	1 335,20
59	Wojska Polskiego 31	5	4	238,61
60	Wojska Polskiego 46	12	9	687,38
61	Wyszyńskiego 3a,b	30	25	1 329,20
62	Wyszyńskiego 8	12	9	734,43
63	Wały Kościuszki 35	10	1	422,58
64	Wały Poniatowskiego 4	4	3	178,75
65	Wały Poniatowskiego 8	9	5	1 015,87
66	Wały Poniatowskiego 19	4	2	205,97
67	Wały Poniatowskiego 23	6	3	255,96
68	Wały Powst. Wlkp. 23	6	2	350,82
69	Sarnówka 42	2	1	117,75
70	Kilińskiego 29 - Sarnowa	11	6	515,45
71	Zielona Wieś 73	2	1	98,95
		<b>757</b>	<b>425</b>	<b>36 554,47</b>
	W zarządzie RSM			
72	Piotra Skargi 6,6a	3		154,94
73	Wały Powst. Wlkp. 25	6		207,39
	<b>razem</b>	<b>766</b>	<b>425</b>	<b>36 916,80</b>

Załącznik Nr 5  
do Uchwały Nr XLII/471/17  
Rady Miejskiej Gminy Rawicz  
z dnia 18 października 2017 r.

### Struktura wiekowa budynków komunalnych

L.P.	Lata powstania budynku	Liczba budynków	Stan w % do ogólnej liczby budynków
1.	Do 1940	132	84,5
2.	1941-1950	2	1,2
3.	1951-1960	2	1,9
4.	1961-1970	8	5,0
5.	1971-1980	6	3,8
6.	1981 -1990	2	1,2
7.	1991-2000	1	0,6
8.	2001-2006	1	0,6
9	2007-2010	2	1,2
	<b>RAZEM</b>	<b>156</b>	<b>100%</b>