



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 1 marca 2017 r.

Poz. 1660

### **UCHWAŁA NR XXIV/143/2017 RADY GMINY ROZDRAŻEW**

z dnia 23 lutego 2017 r.

#### **w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozdrażew na lata 2017-2022**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U.z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1, pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610), uchwala się, co następuje:

§ 1.Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozdrażew na lata 2017 – 2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rozdrażew.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
(-) Artur Jakubek

Załącznik do Uchwały Nr XXIV/143/2017  
Rady Gminy Rozdrażew  
z dnia 23 lutego 2017r.

### ***Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozdrażew na lata 2017 – 2022***

Program reguluje zasady, prognozy oraz wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie wielkości, stanu technicznego, potrzeb, sprzedaży, polityki czynszowej, racjonalizacji zarządzania oraz planowanych wydatków.

#### **I. Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy na dzień uchwalenia programu:**

1. Mieszkaniowy zasób gminy Rozdrażew tworzą lokale mieszkalne oraz lokale socjalne, będące własnością gminy.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Rozdrażew tworzy 26 lokali mieszkalnych pod zarządem Urzędu Gminy oraz 5 lokali mieszkalnych w budynkach szkolnych, których administratorem jest Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli.
3. Wielkość i stan techniczny zasobu, o którym mowa w ust. 2 przedstawia się następująco:

#### **a) lokale mieszkalne administrowane przez Urząd Gminy w Rozdrażewie:**

1. Rozdrażew, ul. Rynek 1 – budynek mieszkalny 1 piętrowy (budynek mieszkalno-biurowy) w dobrym stanie technicznym:
  - 1) lokal mieszkalny nr 1 położony na piętrze, składający się z pięciu pomieszczeń o pow. 83,69 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
  - 2) lokal mieszkalny nr 2 położony na piętrze składający się z czterech pomieszczeń o pow. 36,15 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
  - 3) lokal mieszkalny nr 3 położony na piętrze składający się z czterech pomieszczeń o pow. 37,48 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, CO z ciepłą wodą,
  - 4) lokal mieszkalny nr 4 położony na piętrze składający się z czterech pomieszczeń o pow. 57,77 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.
2. Rozdrażew, ul. Koźmińska 12 – budynek mieszkalny parterowy w dobrym stanie technicznym:
  - 1) lokal mieszkalny nr 2 składający się z czterech pomieszczeń o pow. 40,17 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, CO z ciepłą wodą,
  - 2) lokal mieszkalny nr 3 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 40,62 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
  - 3) lokal mieszkalny nr 4 składający się z dwóch pomieszczeń o pow. 32,67 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
  - 4) lokal mieszkalny nr 5 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 33,48 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
  - 5) lokal mieszkalny nr 6 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 32,12 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, CO z ciepłą wodą,
  - 6) lokal mieszkalny nr 7 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 32,12 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
  - 7) lokal mieszkalny nr 8 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 39,53 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, CO z ciepłą wodą,
  - 8) lokal mieszkalny nr 9 składający się z czterech pomieszczeń o pow. 63,17 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, CO z ciepłą wodą,
  - 9) lokal mieszkalny nr 10 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 32,12 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.

-2-

3. Rozdrażew, ul. Krotoszyńska 9 – budynek piętrowy w bardzo dobrym stanie technicznym (na parterze znajduje się Ośrodek Zdrowia):
  - 1) lokal mieszkalny nr 3 położony na piętrze, składający się z pięciu pomieszczeń o pow. 59,26 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i CO.
4. Maciejew nr 13 – budynek mieszkalny parterowy w dobrym stanie technicznym:
  - 1) lokal mieszkalny nr 1 składający się z dwóch pomieszczeń o pow. 32,38 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
  - 2) lokal mieszkalny nr 2 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 30,50 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
  - 3) lokal mieszkalny nr 3 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 35,94 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
  - 4) lokal mieszkalny nr 4 składający się z dwóch pomieszczeń o pow. 31,85 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.
5. Maciejew nr 62 – budynek mieszkalny wolnostojący dwukondygnacyjny z trzema mieszkaniami w dobrym stanie technicznym:
  - 1) lokal mieszkalny nr 1, składający się z pięciu pomieszczeń, o pow. 106,27 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i CO,
  - 2) lokal mieszkalny nr 2, składający się z czterech pomieszczeń, o pow. 45,77 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i CO,
  - 3) lokal przeznaczony na mieszkanie o pow. 75,05 m<sup>2</sup>.
6. Wyki nr 1 - budynek parterowy w dobrym stanie technicznym:
  - 1) lokal mieszkalny nr 1 składający się z trzech pomieszczeń o pow. 35,20 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.
7. Wolenice nr 1 – budynek parterowy z poddaszem użytkowym w dobrym stanie technicznym:
  - 1) lokal mieszkalny nr 1 położony na parterze, składający się z czterech pomieszczeń o pow. 47,79 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, CO z ciepłą wodą,
  - 2) lokal mieszkalny nr 2 położony na poddaszu, składający się z czterech pomieszczeń o pow. 54,18 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, CO z ciepłą wodą,
  - 3) lokal nr 3 - socjalny położony na parterze, składający się z jednego pomieszczenia o pow. 21,76 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.
8. Wolenice nr 3 – budynek parterowy w dobrym stanie technicznym:
  - 1) lokal mieszkalny nr 3, składający się z czterech pomieszczeń o pow. 74,50 m<sup>2</sup>, z których jedno znajduje się na poddaszu, wyposażony w instalację elektryczną i wodociągową.

**b) lokale mieszkalne administrowane przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli w Rozdrażewie:**

1. Rozdrażew, ul. Szkolna nr 1 – budynek mieszkalny parterowy wolnostojący z dwoma mieszkaniami w dobrym stanie technicznym:
  - 1) lokal mieszkalny nr 1, składający się z pięciu pomieszczeń, o pow. 45,33 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i CO,
  - 2) lokal mieszkalny nr 2, składający się z pięciu pomieszczeń, o pow. 50,70 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i CO.
2. Dąbrowa nr 26 – budynek szkoły piętrowy z jednym mieszkaniem w dobrym stanie technicznym:
  - 1) lokal mieszkalny nr 1, położony na piętrze, składający się z czterech pomieszczeń o pow. 80,55 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i CO.

-3-

3. Nowa Wieś nr 48 – budynek przedszkola parterowy z poddaszem użytkowym z jednym mieszkaniem w dobrym stanie technicznym:
  - 1) lokal mieszkalny składający się z pięciu pomieszczeń o pow. 55,00 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i CO.
4. Dzielice nr 4 – budynek szkoły z jednym mieszkaniem w dobrym stanie technicznym:
  - 1) lokal mieszkalny, położony na parterze, składający się z pięciu pomieszczeń o pow. 65,55 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i CO.

## II. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego:

1. W roku 2017 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 30 oraz 1 lokal socjalny.
2. W latach 2018 -2020 prognozuje się sprzedaż 8 lokali mieszkalnych: w Maciejewie nr 13 - cztery lokale, w Maciejewie nr 62 - trzy lokale i w Wolenicach nr 3/3 - jeden lokal.
3. W latach 2021 - 2022 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 22 oraz 1 lokalu socjalnego.

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

1. Dla utrzymania obiektów w stanie zgodnym z przepisami ustaw: o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>1</sup>, o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup> i prawem budowlanym<sup>3</sup> należałoby w okresie najbliższych sześciu lat przeznaczyć na ten cel kwotę ok. **313.000** złotych. Wynika to z następujących potrzeb:
  - przeglądy budowlane budynków (roczne) - kwota ok. **28.000** zł
  - poddanie kontroli stanu technicznego wszystkich instalacji i osprzętu w budynkach i lokalach (przeгляд pięcioletni) – kwota ok. **14.500** zł
  - utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych – ok. **97.500** zł
  - dokonanie niezbędnych napraw i remontów - kwota ok. **173.000** złPodane powyżej liczby są wyłącznie danymi szacunkowymi.

2. Ustala się priorytety działań, wynikające z analizy potrzeb budynków, które obejmują w szczególności:
  - zapewnienie napraw, jakie wynikną w związku z wykonanymi przeglądami technicznymi obiektów,
  - montaż CO w pięciu mieszkaniach
  - dokonanie remontu dachów (Maciejew 13, Rozdrażew, ul. Koźmińska 12 i Dąbrowa 26).

3. W kolejnych latach obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się przeprowadzić następujące prace:

### 1/ Rok 2017

- 1) Maciejew 13
  - remont dachu

### 2/ Rok 2018

- 1) Rozdrażew, ul. Koźmińska 12
  - wymiana pieców kaflowych na CO w dwóch mieszkaniach

### 3/ Rok 2019

- 1) Rozdrażew, ul. Koźmińska 12
  - wymiana pieców kaflowych na CO w dwóch mieszkaniach

### 4/ Rok 2020

- 1) Rozdrażew, ul. Koźmińska 12
  - remont dachu

<sup>1</sup>Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610)

<sup>2</sup>Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r. poz. 2147)

<sup>3</sup>Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016r. poz. 290)

-4-

**5/ Rok 2021**

- 1) Dąbrowa 26
  - remont dachu

**6/ Rok 2022**

- 1) Rozdrażew, ul. Koźmińska 12
  - montaż pieca CO w mieszkaniu nr 4

**IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkaniowych:**

Na lata 2018-2020 planuje się sprzedaż lokali w Maciejewie nr 13 i nr 62 oraz w Wolenicach nr 3/3.

**V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, w tym wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy:**

1. Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych ustala Wójt Gminy w oparciu o zasady polityki czynszowej określone w niniejszej uchwale.
2. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosić będzie 50% najniższej stawki czynszu.
3. Planuje się wzrost stawek czynszu w ten sposób, aby jego maksymalna stawka w okresie obowiązywania Programu oscylowała w granicach pomiędzy 1,0 a 2,0 % wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego<sup>4</sup>.
4. Stawki czynszu będą zmniejszane w zależności od poniżej podanych czynników:
  - za brak instalacji centralnego ogrzewania 5% stawki
  - za brak W.C. w budynku 10% stawki
5. Stawki czynszu podnoszone będą nie częściej niż 1 raz w roku zarządzeniem Wójta Gminy.
6. Ustala się następujące granice dochodu uprawniającego do ubiegania się o obniżkę czynszu:
  - a) obniżka czynszu o 10%
    - dla osób samotnych, których dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury,
    - dla rodzin, w których dochód w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 75% najniższej emerytury,
  - b) obniżka czynszu o 20%
    - dla osób samotnych, których dochód nie przekracza 80% najniższej emerytury,
    - dla rodzin, w których dochód w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 60% najniższej emerytury.
7. Za **dochód**, uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych<sup>5</sup>.

7. Ulgi, o których mowa w ust. 6 nie stosuje się do lokali socjalnych.

**VI. Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami:**

1. Komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Wójt przy pomocy Urzędu Gminy, a zasobem lokali administrowanym przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli w Rozdrażewie przy pomocy tego Zespołu.
2. Przyjmowaniem wniosków o wynajem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przygotowaniem materiałów do Komisji Mieszkaniowej oraz przygotowaniem umów najmu zajmują się: Referat Gospodarki Komunalnej w Urzędzie Gminy Rozdrażew, a w stosunku do lokali administrowanych przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli w Rozdrażewie ten Zespół.
3. Naliczaniem czynszu najmu oraz bieżącym utrzymaniem i remontami budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zajmuje się Referat Gospodarki Komunalnej w Urzędzie Gminy Rozdrażew, a w stosunku do lokali administrowanych przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli w Rozdrażewie ten Zespół.
4. Pobieraniem czynszu i egzekucją zaległych należności w stosunku do zasobu administrowanego przez Urząd Gminy zajmuje się Referat Finansowy urzędu, natomiast w stosunku do zasobu administrowanego przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli - poszczególne jednostki oświatowe.
5. Gmina może powierzyć zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Gminy innemu podmiotowi.

<sup>4</sup> wartość ustalana zgodnie z art. 9 ust.8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610)

<sup>5</sup> ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017r. poz. 180)

-5-

**VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą modernizację i remonty są wpływy z czynszu za wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Wpływy z wynajmu mieszkań w 2016 r. wynosiły **48.742 zł** w tym:
  - administrowanych przez urząd – **32.283,28 zł**
  - administrowanych przez GZSiP – **16.458,24 zł.**
3. Propozycję wysokości wydatków na bieżącą eksploatację i remonty określa corocznie Wójt Gminy w terminie do 15 listopada.
4. Planowane roczne wpływy w 2017r. z wynajmu mieszkań wynoszą **51.203,40 zł** w tym:
  - administrowanych przez urząd – **39.965,64 zł**
  - administrowanych przez GZSiP – **11.237,76 zł.**

Wpływy za najem mieszkań wzrosną w 2018r. do kwoty **58.532 zł.**

Planowane wpływy w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

2017	2018	2019	2020	2021	2022	razem
51.203	58.532	55.654	47.847	49.267	50.807	313.310

Jak wynika z powyższej tabeli przy w/w założeniach wpływy z wynajmu mieszkań wyniosą w przeciągu 6 lat ok. **313.310 zł.**

Nasze potrzeby, o których była mowa w rozdziale III wynoszą minimum **313.000 zł.**

**VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawiająca koszty utrzymania, remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:**

Rodzaj wydatków	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Koszty utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych	17.500	18.000	15.000	15.000	16.000	16.000
Koszty napraw i remontów lokali mieszk.	2.000	22.000	22.000	56.000	60.000	11.000
Koszty poddania kontroli stanu technicznego instalacji (pięcioletni)	6.500	-	-	-	-	8.000
Koszty przeglądów budowlanych (rocznych)	-	6.000	7.000	7.000	8.000	-
<b>Razem:</b>	<b>26.000</b>	<b>46.000</b>	<b>44.000</b>	<b>78.000</b>	<b>84.000</b>	<b>35.000</b>

Przewodniczący Rady Gminy  
Artur Jakubek