



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 2 listopada 2022 r.

Poz. 7630

### UCHWAŁA NR LXI/310/2022 RADY GMINY W DORUCHOWIE

z dnia 25 października 2022 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Doruchów na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) Rada Gminy Doruchów uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Doruchów na lata 2022-2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc Uchwała Nr XXXIV/226/2014 Rady Gminy Doruchów z dnia 11 lutego 2014 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Doruchów.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Doruchów.

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

Przewodnicząca  
Rady Gminy w Doruchowie  
(-) Renata Płonka

Załącznik  
do uchwały Nr LXI/310/2022  
Rady Gminy w Doruchowie  
z dnia 25 października 2022 r.

## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Doruchów na lata 2022-2026

### Rozdział 1 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Doruchów na lata 2022-2026 tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i przeznaczają lokale mieszkalne 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) adaptacja budynków stanowiących mienie gminy na cele mieszkalne,
- 2) przejęcie lokali lub budynków na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne,

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Doruchów tworzy 20 budynków, w których znajdują się 74 lokale mieszkalne.

2. Mieszkaniowy zasób gminy Doruchów tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących całości własność gminy Doruchów. Gmina nie posiada lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

3. Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Doruchów przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Lokale mieszkalne w Gminie Doruchów

Lp.	Adres lokalu	Rodzaj lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu (m <sup>2</sup> )
1	Doruchów, ul. Kępińska 2	Mieszkalny	33,00
2	Doruchów, ul. Kępińska 2	Mieszkalny	43,11
3	Doruchów, ul. Kępińska 2	Mieszkalny	40,00
4	Doruchów, ul. Kępińska 2	Mieszkalny	37,76
5	Doruchów, ul. Kępińska 2	Mieszkalny	57,52
6	Doruchów, ul. Kępińska 2	Mieszkalny	76,56
7	Doruchów, ul. Kępińska 4	Mieszkalny	49,90
8	Doruchów, ul. Kępińska 4	Mieszkalny	60,55
9	Doruchów, ul. Kępińska 4	Mieszkalny	40,78
10	Doruchów, ul. Kępińska 4	Mieszkalny	31,00
11	Doruchów, ul. Kępińska 13	Mieszkalny	58,30
12	Doruchów, ul. Kaliska 1	Mieszkalny	41,61
13	Doruchów, ul. Kaliska 1	Mieszkalny	67,54
14	Doruchów, ul. Kaliska 3	Mieszkalny	59,07
15	Doruchów, ul. Kaliska 3	Mieszkalny	51,13
16	Doruchów, ul. Kaliska 8	Mieszkalny	74,00
17	Doruchów, ul. Sportowa 2	Mieszkalny	50,30
18	Doruchów, ul. Sportowa 2	Mieszkalny	40,89
19	Doruchów, ul. Sportowa 2	Mieszkalny	50,30
20	Doruchów, ul. Sportowa 2	Mieszkalny	40,89

21	Doruchów, ul. Sportowa 5	Mieszkalny	54,67
22	Wrzosey 5	Mieszkalny	26,48
23	Wrzosey 5	Mieszkalny	54,36
24	Gruszków 1	Mieszkalny	45,00
25	Gruszków 1	Mieszkalny	79,39
26	Gruszków 1	Mieszkalny	36,00
27	Godziętowy 1	Mieszkalny	19,08
28	Godziętowy 1	Mieszkalny	65,97
29	Godziętowy 1	Mieszkalny	32,50
30	Godziętowy 1	Mieszkalny	43,23
31	Godziętowy 1	Mieszkalny	55,00
32	Godziętowy 1	Mieszkalny	36,30
33	Godziętowy 1	Mieszkalny	37,88
34	Godziętowy 1	Mieszkalny	57,66
35	Godziętowy 1	Mieszkalny	22,96
36	Godziętowy 44	Mieszkalny	10,80
37	Godziętowy 44	Mieszkalny	55,17
38	Godziętowy 44	Mieszkalny	16,53
39	Godziętowy 44	Mieszkalny	32,68
40	Przytocznica 3	Mieszkalny	62,50
41	Przytocznica 3	Mieszkalny	60,53
42	Przytocznica 3	Mieszkalny	18,77
43	Przytocznica 3	Mieszkalny	36,00
44	Przytocznica 3	Mieszkalny	20,00
45	Przytocznica 3	Mieszkalny	62,00
46	Przytocznica 3	Mieszkalny	19,00
47	Przytocznica 3	Mieszkalny	19,00
48	Przytocznica 30	Mieszkalny	30,04
49	Przytocznica 30	Mieszkalny	26,73
50	Przytocznica 30	Mieszkalny	45,00
51	Przytocznica 30	Mieszkalny	25,27
52	Przytocznica 30	Mieszkalny	29,00
53	Przytocznica 30	Mieszkalny	30,00
54	Przytocznica 33	Mieszkalny	41,70
55	Przytocznica 33	Mieszkalny	39,60
56	Przytocznica 33	Mieszkalny	36,20
57	Przytocznica 33	Mieszkalny	37,50
58	Morawin 19	Mieszkalny	44,58
59	Morawin 19	Mieszkalny	44,58
60	Torzeniec 54	Mieszkalny	75,80
61	Stara Kuźnica 64	Mieszkalny	57,50
62	Stara Kuźnica 64	Mieszkalny	28,00
63	Stara Kuźnica 64	Mieszkalny	70,00
64	Stara Kuźnica 64	Mieszkalny	35,00
65	Stara Kuźnica 64	Mieszkalny	37,24
66	Stara Kuźnica 64	Mieszkalny	63,00
67	Stara Kuźnica 64	Mieszkalny	35,00
68	Stara Kuźnica 64	Mieszkalny	12,85
69	Tokarzew 30	Mieszkalny	50,00
70	Tokarzew 31	Mieszkalny	50,24
71	Tokarzew 31	Mieszkalny	43,41
72	Tokarzew 31	Mieszkalny	50,24
73	Tokarzew 31	Mieszkalny	43,41

74	Tokarzew 31	Mieszkalny	79,18
----	-------------	------------	-------

4. Nie przewiduje się poszerzania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych mieszkań. Prognozuje się, iż do końca 2026 roku mieszkaniowy zasób gminy Doruchów ulegnie zmianom poprzez:

- a) likwidację budynku przy ul. Kaliskiej 1 w Doruchowie,
- b) adaptację 2 lokali po byłej szkole podstawowej w budynku przy ul. Kaliskiej 3 w Doruchowie.

Tabela nr 2. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach.

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Rok				
			2022	2023	2024	2025	2026
1	Ilość lokali mieszkalnych	szt	74	74	74	74	69

§ 4. 1. Ocenę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Ocena stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Doruchów.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Ogólna ocena stanu technicznego
1	Doruchów, ul. Kępińska 2	6	dobry
2	Doruchów, ul. Kępińska 4	4	dobry
3	Doruchów, ul. Kępińska 13	1	bardzo dobry
4	Doruchów, ul. Kaliska 1	2	zły
5	Doruchów, ul. Kaliska 3	2	bardzo dobry
6	Doruchów, ul. Kaliska 8	1	bardzo dobry
7	Doruchów, ul. Sportowa 2	4	bardzo dobry
8	Doruchów, ul. Sportowa 5	1	bardzo dobry
9	Wrzosy 5	2	dobry
10	Gruszków 1	3	dobry
11	Godziętowy 1	9	dobry
12	Godziętowy 44	4	dostateczny
13	Przytocznica 3	8	dostateczny
14	Przytocznica 30	6	dostateczny
15	Przytocznica 33	4	dostateczny
16	Morawin 19	2	dobry
17	Torzeniec 54	1	dobry
18	Stara Kuźnica 64	8	dobry
19	Tokarzew 30	1	dostateczny
20	Tokarzew 31	5	dostateczny

2. Stan techniczny określony jako bardzo dobry i dobry oznacza, że te lokale i budynki w najbliższych latach nie będą wymagały remontów, wymagają jedynie bieżącej konserwacji.

3. Stan techniczny określony jako dostateczny oznacza, że w lokalach i budynkach tych należałoby w najbliższym czasie dokonać kompleksowych modernizacji aby nie doprowadzić do pogorszenia substancji budynku.

4. Stan techniczny określony jako zły oznacza, że w lokalach i budynkach występują znaczne uszkodzenia i ubytki, wymagany jest kapitalny remont lub rozbiórka.

5. Prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Doruchów w kolejnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Doruchów.

Kolejne lata	Liczba mieszkań	Stan techniczny			
		Bardzo dobry	Dobry	Dostateczny	Zły
2022	74	9	35	28	2
2023	74	9	35	28	2
2024	74	11	35	28	0
2025	74	11	35	28	0
2026	69	11	35	23	0

## Rozdział 2

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej 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) remonty ogólnobudowlane,
- 4) pozostałe.

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	50 000	0	90 000	72 000	100 000
2	Remonty ogólnobudowlane	8 000	17 000	18 000	23 000	25 000
3	Remonty dachów	9 000	10 000	17 000	30 000	10 000
4	Pozostałe	20 000	23 000	25 000	25 000	15 000

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	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	2026 r.
1	Wymiana pokrycia dachowego	1	0	1	0	1
2	Remonty ogólnobudowlane	4	4	3	4	4
3	Remonty dachów	2	2	1	1	1
4	Pozostałe	3	2	2	3	3

4. W potrzebach remontowych nie uwzględnia się nakładów, które wynikają z bieżącej eksploatacji.

### Rozdział 3

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 7. Planuje się sprzedaż w 2026 roku pięciu lokali mieszkalnych położonych w Tokarzewie 31.

### Rozdział 4

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

§ 8. 1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania różnych 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.

§ 9. 1. W celu dostosowania wpływów z czynszów do potrzeb związanych z właściwą gospodarką zasobem mieszkaniowym wprowadza się zasadę:

1) Wysokość czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Doruchów w drodze zarządzenia.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

- a) brak centralnego ogrzewania – 5%,
- b) brak łazienki i WC – 5%,
- c) dostateczny stan techniczny budynku – 5%,
- d) położenie lokalu mieszkalnego na poddaszu budynku – 2%.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające:

a) położenie budynku z lokalami mieszkalnymi w miejscowości Doruchów + 5%.

4. 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.

§ 10. Gminny zasób mieszkaniowy jest zarządzany przez Wójta Gminy Doruchów.

§ 11. Zarządzanie obejmuje w szczególności:

- a) bieżące administrowanie nieruchomościami,
- b) prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami,
- c) utrzymanie należytego stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów i bieżącej konserwacji obiektów,
- d) obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu mieszkaniowego.

§ 12. W zakresie zmian zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane następujące działania:

- 1) sukcesywne podnoszenie stawek czynszowych i przeznaczenie ich na remont i modernizację zasobu,
- 2) obniżenie kosztów eksploatacji poprzez przeprowadzenie odpowiednich remontów i modernizacji,
- 3) inwestowanie w nieruchomości, w szczególności w zakresie likwidowania nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w budynkach i lokalach.

### Rozdział 6

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

§ 13. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) czynsze za lokale użytkowe,
- 3) środki własne budżetu,
- 4) środki zewnętrzne.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz kwoty w kolejnych latach 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	115 000	130 000	130 000	130 000	130 000
Środki własne	61 100	13 555	18 233	73 145	78 303
Środki zewnętrzne	0	0	100 000	50 000	50 000

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.**

§ 14. 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 Doruchów.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów w zł	Koszty modernizacji w zł	Koszty inwestycyjne w zł
2022	89 100	87 000	0	0
2023	93 555	50 000	0	0
2024	98 233	50 000	100 000	0
2025	103 145	100 000	50 000	0
2026	108 303	100 000	50 000	0
Razem	492 336	387 000	200 000	0

### Rozdział 8

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

§ 15. 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 uruchomienie procesu windykacji,
- 4) dokonywanie zamian lokali zadłużonych na mniejsze i tańsze w utrzymaniu,
- 5) Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie brakujących dokumentacji technicznych budynków gminnych.

§ 16. 1. Podejmowanie działań w celu niezwłocznego zapewnienia lokali zamiennych najemcom lokali zlokalizowanych w nieruchomościach przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu. Zamiany te będą realizowane do lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców.