



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 20 kwietnia 2023 r.

Poz. 3956

### **UCHWAŁA NR XLV/411/2023 RADY GMINY RYCZYWÓŁ**

z dnia 31 marca 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ryczywół na lata 2023 – 2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 21, ust. 1 pkt 1 *ustawy* z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172) Rada Gminy Ryczywół uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ryczywół na lata 2023-2027.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ryczywół.

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

Przewodniczący Rady  
(-) Łukasz Krzyśko

Załącznik do uchwały Nr XLV/411/2023  
Rady Gminy Ryczywół  
z dnia 31 marca 2023 r.

## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2023– 2027.

### Rozdział 1.

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ryczywół objęty wieloletnim programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

§ 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Ryczywół jest bardzo ubogi ze względu na dużą liczbę mieszkań o najniższym standardzie. W skład zasobu mieszkaniowego wchodzi ogółem 101 lokali mieszkalnych i brak jest lokali socjalnych. Lokale te znajdują się w 37 budynkach, są to budynki mieszkalne, inne adaptowane na mieszkania oraz budynki wielofunkcyjne, takie w których oprócz mieszkań znajdują się również lokale użytkowe tj. przedszkola, ośrodek zdrowia itp.

§ 3. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego naszej gminy jest bardzo zróżnicowany. Przeważają lokale o niskim standardzie mieszkaniowym.

2. W formie tabelarycznej przedstawiono ilości i powierzchnię m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych wg ich standardu:

Wyszczególnienie	Lata									
	2023		2024		2025		2026		2027	
	ilość	m <sup>2</sup>	ilość	m <sup>2</sup>	ilość	m <sup>2</sup>	ilość	m <sup>2</sup>	ilość	m <sup>2</sup>
1. Lokale o najniższym standardzie (bez instalacji wodn. - kanal.)	37	1829,10	33	1667,17	33	1667,17	31	1559,94	31	1559,94
2. Lokale wyposażone w instalacje wodn. - kanal. bez WC i łazienki	20	2148,14	20	2148,14	19	2104,39	18	2071,27	18	2071,27
3. Lokale wyposażone w instal. wodn. - kanal.	26	1268,50	26	1268,50	26	1268,50	24	1214,68	24	1214,68
4. Lokale wyposażone we wszystkie urządzenia oraz CO etaż.	13	758,28	13	758,28	13	758,28	12	698,65	12	698,65
5. Lokale o najwyższym standardzie wszystkie urządzenia + CO	5	267,97	5	267,97	5	267,97	5	267,97	5	267,97
OGÓLEM	101	6271,99	97	6110,06	96	6066,31	90	5812,51	90	5812,51

§ 4. 1. Na lata 2023 - 2027 planowane są sprzedaże pojedynczych lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych, w których pozostałe są już sprzedane.

2. W latach 2018 - 2022 sprzedano ogółem 19 lokali mieszkalnych, znajdujących się w 11 budynkach. Dokonano także sprzedaży 1 lokalu wykorzystywanego przez najemców jako pomieszczenie gospodarcze.

W 2022r. Gmina Ryczywół nabyła w drodze decyzji komunalizacyjnej nieruchomości gruntową wraz z budynkami, w których znajdują się 2 lokale mieszkalne.

3. Udzielanie bonifikat przy nabywaniu mieszkań przez dotychczasowych najemców zgodnie z przepisami ustawy będzie każdorazowo określone w uchwale Rady Gminy.

### Rozdział 2.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Lp.	Rodzaj robót	Budynki				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Remont dachów (konserwacja, wymiana)	Ryczywół ul. Mickiewicza 33	Gościejewko 12	Ludomy 21	Chlebowo 4	Skrzetusz 59
2.	Remont elewacji	Radom 33	Tłukawy 14	Skrzetusz 59	Ninino 16	Trzy Góry 7
3.	Malowanie klatek schodowych	Ryczywół ul. Mickiewicza 33	Ryczywół Pl. 1 Maja 28/29	Ryczywół, ul. Czarnkowska 18	Ryczywół, ul. Czarnkowska 44	Ninino 16
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	Tłukawy 14	Ryczywół, ul. Czarnkowska 18	Ryczywół Pl. 1 Maja 28/29	Trzy Góry 7	Chlebowo 4
5.	Roboty zduńskie	Trzy Góry 7	Chlebowo 4	Ninino 16	Radom 16	Tłukawy 14

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

Rok	Ilość	Powierzchnia m <sup>2</sup>
2023	4	161,93
2024	1	43,75
2025	6	253,80
2026	0	0
2027	0	0
OGÓLEM	11	459,48

§ 5. 1. Mieszkania, które nie zostaną sprzedane będą nadal wynajmowane na ogólnie obowiązujących zasadach.

2. Aktualnie sprawy te reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172).

### Rozdział 4.

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

§ 6. Za wynajmowane lokale mieszkalne i socjalne pobierany jest czynsz najmu. Czynsz ten ustalany jest Zarządzeniem Wójta Gminy w sprawie określania stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne i socjalne. Ustala się stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 2, ust. 1, pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022r., poz. 172). Maksymalną stawkę czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania ustala się w oparciu o wskaźnik wartości odtworzeniowej, nie większej niż 3%. Wartość odtworzeniowa lokalu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na obszarze danego województwa, uwzględniając w szczególności przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalony na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego oraz własnych analiz ogłasza Wojewoda co 6 miesięcy w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego w drodze obwieszczenia.

§ 7. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 90/2022 Wójta Gminy Ryczywół z dnia 12 września 2022 r. w sprawie określania stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne i socjalne, maksymalna stawka czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania ustalono w wysokości 1,54 % wartości odtworzeniowej, co stanowi 6,95 zł/m<sup>2</sup>.

§ 8. Maksymalną stawkę czynszu regulowanego w wysokości **6,95 zł/m<sup>2</sup>** stosuje się przy ustalaniu czynszu najmu dla najemców posiadających lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie urządzenia, łącznie z CO.

§ 9. W stosunku do pozostałych mieszkań zastosowano czynniki obniżające stawkę bazową i tak:

- 1) lokale wyposażone we wszystkie urządzenia łącznie z CO etażowym **5,53 zł/m<sup>2</sup>**,
- 2) lokale wyposażone we wszystkie urządzenia bez CO **4,41 zł/m<sup>2</sup>**,
- 3) lokale wyposażone tylko w instalacje wodno - kanal. (bez CO i łazienki) **2,88 zł/m<sup>2</sup>**,
- 4) lokale bez instalacji wodno - kanalizacyjnej **2,00 zł/m<sup>2</sup>**,
- 5) czynsz za 1 m<sup>2</sup> lokalu socjalnego **0,79 zł/m<sup>2</sup>**.

§ 10. 1. Podwyższanie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.

Jak wynika z przedstawionych wyżej danych w naszej gminie roczna wysokość czynszu wynosi 1,54 % wartości odtworzeniowej, co daje możliwość podwyżki maksymalnie do 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

2. Podwyżki czynszu na poszczególne lata zaplanowano o stopień inflacji.

### **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.**

§ 11. 1. Zarządzanie lokalami będącymi wyłącznie własnością Gminy Ryczywół wykonywane jest samodzielnie przez Gminę. Zarządzający lokalami lub budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy podejmuje czynności w celu:

- 1) utrzymania na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobu w celu przeciwdziałania procesu degradacji technicznej budynków i lokali,
- 2) racjonalnego wykorzystania istniejącego zasobu.

2. Realizacja w/w celów będzie możliwa poprzez aktywny sposób zarządzania zasobem tzn. prowadzić taką politykę remontową, aby w pierwszej kolejności wykonywać remonty dotyczące budynków ze względu na:

- 1) bezpieczeństwo (np. roboty zduńskie);
- 2) dewastację budynków (np. roboty dekarские);
- 3) obniżenie kosztów eksploatacji (np. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej);
- 4) poprawienie estetyki budynków (np. elewacje).

§ 12. W 2017 r. administrowanie wspólnotami powierzono wybranemu przez współwłaścicieli podmiotowi.

§ 13. Wójt Gminy Ryczywół przyjmuje wnioski o przydział lokalu mieszkalnego, socjalnego lub zamiennego od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali w trybie i na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Gminy Ryczywół w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego.

### **Rozdział 6.**

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

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Czynsze za lokale mieszkalne	203.833,00	224.216,00	246.637,00	271.300,00	298.430,00
2.	Czynsze za lokale użytkowe	146.152,00	160.767,00	176.843,00	194.527,00	213.979,00

3.	Opłaty za centralne ogrzewanie	34.083,00	37.491,00	41.240,00	45.364,00	49.900,00
4.	Środki uzyskane ze sprzedaży (spłata z lat poprzednich)	3.206,00	0	0	0	0
Przychody ogółem		387.274,00	422.474,00	464.720,00	511.191,00	562.309,00

### Rozdział 7.

**Wysokość wydatków w latach 2023 – 2027 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryczywól koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

Wyszczególnienie		Lata				
Lp.	Wydatki	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Remonty kapitalne i modernizacyjne, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne	72.981,00	80.279,00	88.306,00	97.136,00	106.849,00
2.	Naprawy bieżące	10.000,00	11.000,00	12.100,00	13.310,00	14.641,00
3.	Planowane konserwacje	5.000,00	5.500,00	6.050,00	6.655,00	7.320,00
4.	Awarie	10.000,00	11.000,00	12.100,00	13.310,00	14.641,00
5.	Koszty bieżącej eksploatacji	15.000,00	16.500,00	18.150,00	19.965,00	21.961,50
	Razem	112.981,00	124.279,00	136.706,00	150.376,00	165.412,50

§ 14. Różnica pomiędzy planowanymi wpływami z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe stanowi rezerwę na nieprzewidziane zdarzenia losowe.

### Rozdział 8.

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

§ 15. W celu poprawy wykorzystania i realizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryczywól przewiduje się następujące działania:

- 1) wzrost udziału własności prywatnej i praw własności poprzez dalszą sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom.
- 2) udzielanie pomocy najemcom lokali komunalnych o niskich dochodach w formie wypłaty dodatków mieszkaniowych.
- 3) uczestnictwo Gminy Ryczywól w realizowanych remontach przez wspólnoty mieszkaniowe, w których gmina jest współwłaścicielem.
- 4) w razie zagrożenia życia lub zdrowia w budynkach stanowiących współwłasność gmina może przeprowadzić remont z własnych środków w ramach rocznego planu finansowego pod warunkiem zwrotu kosztów przypadających na właścicieli na podstawie porozumień zawartych oddzielnie z każdym właścicielem lokalu mieszkalnego.