



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 listopada 2023 r.

Poz. 9512

UCHWAŁA NR XLIX/459/2023 RADY GMINY RYCZYWÓŁ

z dnia 20 października 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 2023 r., poz. 725 ze zm.) Rada Gminy Ryczywół uchwala, co następuje:

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

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXXV/304/2018 Rady Gminy Ryczywół z dnia 30 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ryczywół na lata 2018 – 2022.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ryczywół.

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

Przewodniczący Rady
(-) Łukasz Krzyśko

Załącznik do uchwały Nr XLIX/459/2023

Rady Gminy Ryczywół

z dnia 20 października 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 99 lokali mieszkalnych. Lokale te znajdują się w 38 budynkach, są to budynki mieszkalne, inne adaptowane na mieszkania oraz budynki wielofunkcyjne, takie w których oprócz mieszkań znajdują się również lokale użytkowe tj. przedszkola, ośrodki zdrowia itp. Brak jest najmu socjalnego lokali.

§ 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 m² lokali mieszkalnych wg ich standardu:

Wyszczególnienie	Lata									
	2023		2024		2025		2026		2027	
	ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²
1. Lokale o najniższym standardzie (bez instalacji wodn. - kanal.)	31	1560,25	29	1453,02	29	1453,02	29	1453,02	29	1453,02
2. Lokale wyposażone w instalację wodn. - kanal. bez WC i łazienki	16	936,57	15	903,45	15	903,45	15	903,45	15	903,45
3. Lokale wyposażone w instal. wodn. - kanal.	31	1481,81	29	1427,99	29	1427,99	29	1427,99	29	1427,99
4. Lokale wyposażone we wszystkie urządzenia oraz CO etaż.	15	873,79	14	814,16	14	814,16	14	814,16	14	814,16
5. Lokale o najwyższym standardzie wszystkie urządzenia + CO	6	326,25	6	326,25	6	326,25	6	326,25	6	326,25
OGÓŁEM	99	5178,67	93	4924,87	93	4924,87	93	4924,87	93	4924,87

§ 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 2022 r. Gmina Ryczywół nabyła w drodze decyzji komunalizacyjnej nieruchomość 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)	Ludomy 21	Gościejewko 12	Ryczywół, ul. Mickiewicza 33	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	Ninino 16	Chlebowo 4	Trzy Góry 7	Radom 16	Tłukawy 14

Rozdział 3.**Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach**

Rok	Ilość	Powierzchnia m ²
2023	0	0
2024	6	253,80
2025	0	0
2026	0	0
2027	0	0
OGÓŁEM	6	253,80

§ 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 2023 r., poz. 725 ze zm.).

Rozdział 4.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 6. Za wynajmowane lokale mieszkalne i najem socjalny lokali pobierany jest czynsz najmu. Czynsz ten ustalany jest Zarządzeniem Wójta Gminy w sprawie określania stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne i najem socjalny lokali. Ustala się stawkę bazową czynszu za 1 m² 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 2023r., poz. 725 ze zm.). Maksymalną stawkę czynszu regulowanego za 1 m² 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 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na obszarze danego województwa, uwzględniając w szczególności przeciętny koszt budowy 1 m² 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. Na terenie Gminy Ryczywół ustala się stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w drodze zarządzenia Wójta uwzględniając warunki obniżające wartość użytkową lokalu.

§ 8. 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**

§ 9. 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).

§ 10. W 2017 r. administrowanie wspólnotami powierzono wybranemu przez współwłaścicieli podmiotowi. W kolejnych latach również przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 11. Wójt Gminy Ryczywół przyjmuje wnioski o przydział lokalu mieszkalnego, zamiennego lub najem socjalnego lokali 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 Ryczywół koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Lp.	Wyszczególnienie Wydatki	Lata				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	15.000,00	16.500,00	18.150,00	19.965,00	21.962,00
2.	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	70.400,00	78.300,00	86.050,00	94.675,00	104.102,00
3.	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	27.600,00	29.500,00	32.500,00	35.800,00	39.400,00
4.	Koszty inwestycyjne	27.000,00	0	0	0	0
	Razem	140.000,00	124.300,00	136.700,00	150.440,00	165.464,00

§ 12. 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

§ 13. W celu poprawy wykorzystania i realizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryczywół 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 Rycywół 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.

§ 14. W okresie obowiązywania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rycywół nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali