



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 15 marca 2023 r.

Poz. 2866

UCHWAŁA NR LVIII/360/2023 RADY GMINY RYCHTAL

z dnia 28 lutego 2023 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rychtal w latach 2023-2027.

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 6 i 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) uchwała się co następuje.

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rychtala na lata 2023-2027 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rychtal.

§ 3. Traci moc Uchwała NR XXXI/202/2017 Rady Gminy Rychtal z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rychtal w latach 2018-2022.

§ 4. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Rychtal
(-) Aleksandra Olejnik

Załącznik do uchwały Nr LVIII/360/2023

Rady Gminy Rychtal

z dnia 28 lutego 2023 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYCHTAL
NA LATA 2023-2027**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Celem Wieloletniego program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rychtal na lata 2023-2027 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zgodnie z preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi gospodarstw domowych, oraz tworzenie warunków zapewniających niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, stanowiący istotną część majątku Gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na dzień uchwalenia programu.

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy , wg stanu na 31.12.2022r., obejmuje 18 lokali mieszkalnych będących własnością gminy, zlokalizowanych w 10 budynkach z czego 1 budynek stanowi własność gminy , pozostający w administracji Gminy Rychtal

2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy na poszczególne lata przedstawia poniższa tabela: Tabela Nr 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego na poszczególne lata

Lp	Adres budynku	Ilość lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy w poszczególnych latach				
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Rychtal ul. Zawada 1/12	1	1	1	1	1
2	Rychtal ul. Okólna 4/1	1	1	1	1	1
3	Rychtal ul. Rynek 6	2	2	2	2	2
4	Rychtal ul. Strumykowa 7/3	1	1	1	1	1
5	Rychtal ul. Strumykowa 10/5	1	0	0	0	0
6	Rychtal ul. Ogrodowa 12/5	1	1	1	1	1
7	Skoroszów 12/1	1	1	1	1	1
8	Proszów 12/2	1	1	1	1	1
9	Drożki 59	1	1	1	1	1
10	Rychtal ul. Kolejowa 1	8	8	8	8	8

3. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela : Tabela nr 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

Adres budynku	Powierzchnia użytkowa mieszkań	Wyposażenie	Stan techniczny				
			2023	2024	2025	2026	2027
Rychtal ul. Zawada 1/12	24,80 m ²	Sieć energetyczna , wodociągowa i kanalizacyjna ogrzewanie – piec kaflowy	średni	średni	średni	średni	średni
Rychtal ul. Okólna 4/1	59,03 m ²	Sieć energetyczna , wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – piec kaflowy	średni	średni	średni	średni	średni
Rychtal ul. Rynek 6/9	20,05 m ²	Łazienka, sieć energetyczna , wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – piec kaflowy	średni	średni	średni	średni	średni
Rychtal ul. Rynek 6/2	19,80 m ²	Łazienka, sieć energetyczna , wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – piec kaflowy	średni	średni	średni	średni	średni
Rychtal ul	38,02 m ²	Łazienka, sieć energetyczna ,	średni	średni	średni	średni	średni

Strumykowa 7/3		wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – piec kaflowy					
Rychtal ul. Strumykowa 10/5	16,00 m ²	Łazienka, sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – piec kaflowy	średni	średni	średni	średni	średni
Rychtal ul. Ogrodowa 12/5	42,68 m ²	Łazienka, sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – piec kaflowy	średni	średni	średni	średni	średni
Skoroszów 12/1	33,22 m ²	Łazienka, sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – piec kaflowy	średni	średni	średni	średni	średni
Proszów 12/2	66,60 m ²	Łazienka, sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – piec kaflowy	średni	średni	średni	średni	średni
Drożki 58A/7	59,00 m ²	Łazienka, sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – c.o ogólne	średni	średni	średni	średni	średni
Rychtal ul. Kolejowa 1/1,2	94,37 m ²	Łazienka, sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – piec kaflowy	średni	średni	średni	średni	średni
Rychtal ul. Kolejowa 1/3	57,97 m ²	Łazienka, sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – piec kaflowy	średni	średni	średni	średni	średni
Rychtal ul. Kolejowa 1/4	46,92 m ²	Łazienka, sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – piec kaflowy	średni	średni	średni	średni	średni
Rychtal ul. Kolejowa 1/5	25,69 m ²	Łazienka, sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – piec kaflowy	średni	średni	średni	średni	średni
Rychtal ul. Kolejowa 1/6	38,90 m ²	Łazienka, sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – piec kaflowy	średni	średni	średni	średni	średni
Rychtal ul. Kolejowa 1/7	22,95 m ²	Łazienka, sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – piec kaflowy	średni	średni	średni	średni	średni
Rychtal ul. Kolejowa 1/8	31,70 m ²	Łazienka, sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – piec kaflowy	średni	średni	średni	średni	średni
Rychtal ul. Kolejowa 1/9	55,12 m ²	Łazienka, sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna, ogrzewanie – piec kaflowy	średni	średni	średni	średni	średni

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2023-2027.

§ 3. 1. Podstawowym zadaniem Gminy, w zakresie planu remontów i modernizacji budynków, będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonego oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

2. W latach 2023-2027 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany, w zależności od stopnia pilności ich wykonania ustalonego w oparciu o przeprowadzane przeglądy oraz możliwości finansowe Gminy.

3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku i lokali w poszczególnych latach przedstawiają poniższe tabele: Tabela nr 3. Przewidywany plan remontów w poszczególnych latach

Adres Budynku	Plan remontów w poszczególnych latach				
	2023	2024	2025	2026	2027
Rychtal ul. Zawada 1/12	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Rychtal ul. Okólna 4/1	Remonty bieżące wykonywane w	Remonty bieżące wykonywane w	Remonty bieżące wykonywane w	Remonty bieżące wykonywane w	Remonty bieżące wykonywane w

	okresowych	okresowych	okresowych	okresowych	okresowych
Rychtal ul. Kolejowa 1/5	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Rychtal ul. Kolejowa 1/6	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Rychtal ul. Kolejowa 1/7	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Rychtal ul. Kolejowa 1/8	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych
Rychtal ul. Kolejowa 1/9	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych	Remonty bieżące wykonywane w miarę potrzeb i na podstawie przeglądów okresowych

Tabela nr 4. Przewidywany plan prac modernizacyjnych w poszczególnych latach

Adres budynku	Plan modernizacji w poszczególnych latach				
	2023	2024	2025	2026	2027
Rychtal ul. Zawada 1/12	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Rychtal ul. Okólna 4/1	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Rychtal ul. Rynek 6/9	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Rychtal ul. Rynek 6/2	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Rychtal ul. Strumykowa 7/3	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Rychtal ul. Strumykowa 10/5	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Rychtal ul. Ogrodowa 12/5	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Skoroszów 12/1	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Proszów 12/2	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Drożki 59	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Rychtal ul. Kolejowa 1/1,2	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Rychtal ul. Kolejowa 1/3	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Rychtal ul. Kolejowa 1/4	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Rychtal ul. Kolejowa 1/5	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Rychtal ul. Kolejowa 1/6	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Rychtal ul. Kolejowa 1/7	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Rychtal ul. Kolejowa 1/8	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się
Rychtal ul.	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się	Nie przewiduje się

Kolejowa 1/9					
--------------	--	--	--	--	--

4. Opis stanu budynków

Zasób mieszkaniowy Gminy Rychtal stanowią mieszkania z okresu międzywojennego i starsze. Gmina będzie dążyć do sprzedaży starej substancji mieszkaniowej, pozostawiając lokale socjalne.

Nie planuje się budowy nowych mieszkań.

Planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. Prognozę dotyczącą sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Przedstawia poniższa tabela: Tabela nr 5. Prognoza sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego

Planowana sprzedaż	ROK				
	2023	2024	2025	2026	2027
	1	1	1	1	0

Przeznacza się do sprzedaży lokale mieszkalne z wyjątkiem lokali socjalnych.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy winna zmierzać do kształtowania stawek czynszu w latach 2023-2027 na poziomie zapewniającym samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej,. Celem takiej polityki jest stopniowe minimalizowanie dopłat z budżetu gminy na utrzymanie i remonty zasobu mieszkaniowego.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacać będą czynsz najmu według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem zasad wynikających z obowiązującymi w tym zakresie przepisów prawa

3. Wprowadz się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu ze względu na:

1. Położenie budynku – budynki zlokalizowane w odległości 15 km od miejscowości Rychtal – 3%

2. Wyposażeniem lokalu mieszkalnego w instalację:

1) lokal bez centralnego ogrzewania 5%

2) lokal bez łazienki 5%

3) lokal bez WC 5%

4) lokal bez urządzeń kanalizacyjnych 5%

5) lokal położony na poddaszu 5%

6) lokal położony w suterenie 5%

7) lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń 5%

8) lokal położony w budynku substandardowym 5%

3. Ogólny stan techniczny i wiek budynku- budynek wybudowany przed 1970r. - 5% - budynek wybudowany po 1970r. – 3%

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2023-2027

§ 6. 1 Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Rychtal

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonanie remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

3. W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027.**

§ 7. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej gminy odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkaniowe wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy.,
- 2) środki wydzielone na ten cel w budżecie gminy,
- 3) kredyty i pożyczki

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2023-2027, z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomości wspólnych, których Gmina jest współwłaścicielem, a także wydatki inwestycyjne.

§ 8. Wysokość kosztów w latach 2023-2027, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki inwestycyjne obrazuje poniższa tabela: Tabela nr 6. Wysokość kosztów w latach 2023-2027

ROK	Koszt bieżącej eksploatacji	Koszt remontów i modernizacji	Koszt zarządu	Koszty inwestycyjne
2023	35.000,00	7.000,00	0,00	0,00
2024	36.000,00	7.500,00	0,00	0,00
2025	37.000,00	8.000,00	0,00	0,00
2026	38.000,00	8.500,00	0,00	0,00
2027	39.000,00	9.000,00	0,00	0,00

Rozdział 9.**Opis innych działań mających na celu poprawne wykorzystanie i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 9. 1. W latach 2023-2027 planuje się poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez:

- 1) systematyczną dbałość o istniejących zasób mieszkaniowy i stan techniczny lokali i budynków,
- 2) racjonalne gospodarowanie lokalami mieszkalnymi z uwzględnieniem ich wielkości i liczby osób zamieszkujących.

2. W latach 2023-2027 nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków i lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność zapewnienia lokali zamiennych najemcom na czas remontu.