

# **U C H W A Ł A N R IX/53/2011**

## **RADY GMINY ROZDRAŻEW**

z dnia 29 czerwca 2011r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozdrażew na lata 2011-2016.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 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 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami), uchwała się, co następuje:

### **§ 1**

Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozdrażew na lata 2011 - 2016 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

### **§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rozdrażew.

### **§ 3**

Traci moc Uchwała Rady Gminy Rozdrażew nr VII/38/2007 z dnia 6 czerwca 2007r. w sprawie. Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozdrażew na lata 2007-2011.

### **§ 4**

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Artur Jakubek

## ***Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rozdrażew na lata 2011 – 2016***

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 tworzą 24 lokale mieszkalne pod zarządem Urzędu Gminy oraz 10 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 czterech pomieszczeń o pow. 83,69 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizację sanitarną,
  - 2) lokal mieszkalny nr 2 położony na piętrze składający się z trzech pomieszczeń o pow. 36,15 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizację sanitarną,
  - 3) lokal mieszkalny nr 3 położony na piętrze składający się z trzech pomieszczeń o pow. 38,19 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizację sanitarną, CO i CW,
  - 4) lokal mieszkalny nr 4 położony na piętrze składający się z trzech pomieszczeń o pow. 57,77 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizację sanitarną.
2. Rozdrażew, ul. Koźmińska 12 – budynek mieszkalny parterowy w dobrym stanie technicznym:
  - 1) lokal mieszkalny nr 2 składający się z dwóch pomieszczeń o pow. 32,12 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
  - 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. 33,48 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
  - 4) lokal mieszkalny nr 5 składający się z dwóch pomieszczeń o pow. 33,48 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
  - 5) lokal mieszkalny nr 6 składający się z dwóch pomieszczeń o pow. 32,12 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
  - 6) lokal mieszkalny nr 7 składający się z dwóch pomieszczeń o pow. 32,12 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
  - 7) lokal mieszkalny nr 8 składający się z dwóch pomieszczeń o pow. 39,53 m<sup>2</sup> wyposażony w instalacje elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, CO i CW,
  - 8) lokal mieszkalny nr 9 składający się z dwóch pomieszczeń o pow. 63,17 m<sup>2</sup> wyposażony w instalacje elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, CO i CW,
  - 9) lokal mieszkalny nr 10 składający się z dwóch pomieszczeń o pow. 32,12 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.
3. Rozdrażew, ul. Krotoszyńska 9 – budynek piętrowy w bardzo dobrym stanie technicznym (na parterze znajduje się Ośrodek Zdrowia):
  - 1) lokal mieszkalny nr 2 położony na piętrze, składający się z trzech pomieszczeń o pow. 45,80 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizację sanitarną,

2) lokal mieszkalny nr 3 położony na piętrze, składający się z czterech pomieszczeń o pow. 59,26 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizację. Lokale mieszkalne wyposażone w instalację centralnego ogrzewania podłączoną do kotłowni Ośrodka Zdrowia.

4. Maciejew nr 13 – budynek mieszkalny parterowy w złym 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 dwóch pomieszczeń o pow. 30,50 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
- 3) lokal mieszkalny nr 3 składający się z dwóch 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. Wyki nr 1 - budynek parterowy w dobrym stanie technicznym:

- 1) lokal mieszkalny nr 1 składający się z dwóch pomieszczeń o pow. 35,20 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną i wodociągową.

6. Wolenice nr 3 – budynek parterowy w złym 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.

7. Wolenice nr 1 – budynek parterowy z poddaszem użytkowym w dobrym stanie technicznym:

- 1) lokal mieszkalny nr 1 położony na parterze, składający się z trzech pomieszczeń o pow. 47,79 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
- 2) lokal mieszkalny nr 2 położony na poddaszu, składający się z trzech pomieszczeń o pow. 54,18 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną,
- 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.

**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 4 pomieszczeń, o pow. 45,33 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizację sanitarną i CO,
- 2) lokal mieszkalny nr 2, składający się z 4 pomieszczeń, o pow. 50,70 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizację sanitarną i CO.

2. Maciejew nr 62 – budynek mieszkalny wolnostojący dwukondygnacyjny z trzema mieszkaniami w dobrym stanie technicznym:

- 1) lokal mieszkalny nr 1, składający się z 4 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 3 pomieszczeń, o pow. 45,77 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i CO,
- 3) lokal w trakcie remontu, przeznaczony na lokal mieszkalny o pow. 75,05 m<sup>2</sup>.

3. Dąbrowa nr 26 – budynek szkoły piętrowy z dwoma mieszkaniami w dobrym stanie technicznym:

- 1) lokal mieszkalny nr 1, położony na parterze, składający się z 4 pomieszczeń o pow. 59,42 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, centralnego ogrzewania i kanalizacyjną,
- 2) lokal mieszkalny nr 2, położony na piętrze, składający się z 4 pomieszczeń o pow. 80,55 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, centralnego ogrzewania i kanalizacyjną.

4. Nowa Wieś nr 48 – budynek przedszkola parterowy z poddaszem użytkowym z jednym mieszkaniem w dobrym stanie technicznym:
  - 1) lokal mieszkalny składający się z 5 pomieszczeń o pow. 78,92 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, centralnego ogrzewania i kanalizacyjną.
5. Dzielice nr 4 – budynek szkoły z jednym mieszkaniem w dobrym stanie technicznym:
  - 1) lokal mieszkalny, położony na parterze, składający się z 5 pomieszczeń o pow. 79,12 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, centralnego ogrzewania i kanalizacyjną.
6. Grębów nr 33 – budynek szkoły z jednym mieszkaniem w dobrym stanie technicznym:
  - 1) lokal mieszkalny, położony na parterze, składający się z 4 pomieszczeń o pow. 66,80 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną.

## II. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego:

W latach 2011 - 2016 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 34 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 ca **246.000,-** złotych. Wynika to z następujących potrzeb:

- przeglądy budowlane budynków - kwota ca **24.000,-** zł.
- poddanie kontroli stanu technicznego wszystkich instalacji i osprzętu w budynkach i lokalach – kwota ca **31.500,-** zł.
- utrzymanie i eksploatacja lokali – ca **13.500,-** zł.
- dokonanie niezbędnych napraw i remontów - kwota ca **177.000** zł.

Podane powyżej liczby są wyłącznie danymi szacunkowymi.

2. Ustala się priorytety działań, wynikające z analizy potrzeb budynków, które obejmują w szczególności:

- dokonanie przeglądu nieruchomości,
- zapewnienie napraw, jakie wynikną w związku z wykonanymi przeglądami,
- dokonanie przebudowy kominów /Maciejew 13/, remontu dachów /Rozdrażew, ul. Koźmińska 12, Wolenice 1, Maciejew 13 i Dąbrowa 26) i wymiany okien.

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

### 1/ Rok 2011

- 1) Maciejew 13
  - przebudowa kominów

### 2/ Rok 2012

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

### 3/ Rok 2013

- 1) Rozdrażew, ul. Koźmińska 12
  - wymiana okien w 7 mieszkaniach

### 4/ Rok 2014

- 1) Wolenice 1
  - 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 2005 Nr 31, poz. 266, ze zm.)

<sup>2</sup>Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, ze zm.)

<sup>3</sup>ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118, ze zm.)

**5/ Rok 2015**

- 1) Maciejew 13
  - remont dachu
  - wymiana okien w 4 mieszkaniach

**6/ Rok 2016**

- 1) Dąbrowa 26
  - remont dachu

**IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkaniowych:**

Sprzedaż mieszkań w latach 2011 – 2016 uzależniona będzie od deklaracji wykupu ze strony najemców w budynkach przeznaczonych do zbycia przez Radę Gminy.

**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 0,9 a 1,5 % 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 5% stawki
  - położenie budynku poza miejscowością stanowiącą siedzibę Gminy 5% stawki
  - mieszkanie w budynku, którego stan techniczny określono jako zły 5% 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.

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 Przestrzennej, Ochrony Środowiska i Komunikacji w Urzędzie Gminy Rozdrażew, a w stosunku do lokali administrowanych przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli w Rozdrażewie ten Zespół.

<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 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

<sup>5</sup> ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz. 734 ze zm.)

3. Naliczaniem czynszu najmu oraz bieżącym utrzymaniem i remontami budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zajmuje się Referat Gospodarki Przestrzennej, Ochrony Środowiska i Komunikacji w Urzędzie Gminy Rozdrażew, a w stosunku do lokali administrowanych przez Gminny Zespół Szkół i Przedszkoli w Rozdrażewie ten Zespół.
4. Pobieraniem czynszu, egzekucją zaległych należności zajmuje się Referat finansowo-księgowy Urzędu.
5. Gmina może powierzyć zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Gminy innemu podmiotowi.

## 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 2010 r. wynosiły **35.894 zł** w tym:
  - administrowanych przez Urząd – **19.994 zł**
  - administrowanych przez GZSiP – **15.900 zł.**
3. Propozycję wysokości wydatków na bieżącą eksploatację i remonty określa corocznie Wójt Gminy w terminie do 15 listopada.
4. Planowane roczne wpływy w 2011r. z wynajmu mieszkań wynoszą **37.682 zł** w tym:
  - administrowanych przez Urząd – **21.062 zł**
  - administrowanych przez GZSiP – **16.620 zł.**

Wpływy za najem mieszkań wzrosną w 2012r. do kwoty **40.696 zł.**

Planowane wpływy w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

2011	2012	2013	2014	2015	2016	razem
37.682	40.696	43.137	45.725	48.468	51.376	267.084

Jak wynika z powyższej tabeli przy w/w założeniach wpływy z wynajmu mieszkań wyniosą w przeciągu 5 lat ca **267.084 zł.**

Nasze potrzeby, o których była mowa w rozdziale III wynoszą minimum **246.000 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 2011	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016
Koszty utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych	1.500	1.800	2.100	2.400	2.700	3.000
Koszty napraw i remontów lokali mieszk.	25.000	40.000	7.000	50.000	15.000	40.000
Koszty poddania kontroli stanu technicznego instalacji i osprzętu	-	15.000	-	-	-	16.500
Koszty przeglądów budowlanych (rocznych)	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Razem:	30.500	60.800	13.100	56.400	21.700	63.500

Przewodniczący Rady Gminy  
Artur Jakubek

## UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w art. 21 ust. 1 nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat. W związku z faktem, iż poprzednia uchwała obowiązywała do roku bieżącego zachodzi konieczność podjęcia uchwały na następne 5 lat.

Przedstawiony program ma stanowić podstawy do optymalnego planowania w zakresie: zaspakajania potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin o niskich dochodach, poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu gminy, oraz poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zgodnie z art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm.) Gmina zobowiązana jest do utrzymania substancji mieszkaniowej w stanie sprawnym, a ma również prawo do uzyskiwania przychodów z czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokali oraz zysku. Stawka czynszu powinna być corocznie waloryzowana. Podnoszenie stawki pozwoli na realizowanie dalszych remontów w budynkach mieszkalnych.

Mając na uwadze powyższe proponuje się przeznaczać sukcesywnie wpływy z czynszu na utrzymanie i remonty mieszkań.

Aby złagodzić skutki podwyżki czynszu dla osób najuboższych Program wprowadza obniżki czynszu zależne od dochodu.

Przyjęcie powyższej uchwały uważam za uzasadnione.

Wójt Gminy  
Mariusz Dymarski