



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 20 lutego 2018 r.

Poz. 1617

### UCHWAŁA NR XXXV/229/2018 RADY MIEJSKIEJ GRABOWA NAD PROSNĄ

z dnia 8 lutego 2018 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Grabów nad Prosną na lata 2018 – 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1875 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) Rada Miejska Grabowa nad Prosną uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Grabów nad Prosną na lata 2018-2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Grabów nad Prosną.

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XI/82/2011 Rady Miejskiej Grabowa nad Prosną z dnia 5 grudnia 2011 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Grabów nad Prosną w latach 2012-2017.

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

Przewodnicząca  
Rady Miejskiej  
(-) Genowefa Poręba

Załącznik  
do Uchwały Nr XXXV/229/2018  
Rady Miejskiej Grabowa nad Prosną  
z dnia 8 lutego 2018 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY GRABÓW NAD PROSNĄ NA LATA 2018-2022**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Grabów nad Prosną na lata 2018-2022, zwanym w dalszej treści „Programem” jest określenie podstawowych kierunków działania Miasta i Gminy Grabów nad Prosną w gospodarowaniu posiadanym zasobem mieszkalnym.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Grabów nad Prosną obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Grabów nad Prosną,
- 2) analizę potrzeb w zakresie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych Miasta i Gminy Grabów nad Prosną na lata 2018-2022,
- 3) planową sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Grabów nad Prosną, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowana sprzedaż lokali.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Grabów nad Prosną**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Grabów nad Prosną obejmuje 25 lokali mieszkalnych w 7 budynkach stanowiących własność Miasta i Gminy Grabów nad Prosną. We wspólnotach mieszkaniowych znajduje się 6 gminnych lokali mieszkalnych znajdujących się w 3 budynkach.

2. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: 1.319,73 m<sup>2</sup>.

3. Wykaz budynków oraz powierzchni i ilości lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Grabów nad Prosną:

| Lp. | Położenie budynku                    | Ilość lokali | Pow. użytkowa w m <sup>2</sup> |
|-----|--------------------------------------|--------------|--------------------------------|
| 1.  | Grabów nad Prosną, ul. Parkowa 1     | 2            | 161,47                         |
| 2.  | Grabów nad Prosną ul. Parkowa 10     | 1            | 36,90                          |
| 3.  | Grabów nad Prosną, ul. Klasztorna 12 | 6            | 260,53                         |
| 4.  | Grabów nad Prosną, ul. Grodzka 1     | 4            | 223,50                         |
| 5.  | Grabów nad Prosną ul. Kaliska 22     | 1            | 39,34                          |
| 6.  | Bukownica 40                         | 3            | 181,91                         |
| 7.  | Skrzynki 82                          | 2            | 100,04                         |

4. Wykaz lokali oraz powierzchni i ilość lokali mieszkaniowych stanowiących własność Miasta i Gminy Grabów nad Prosną w innych budynkach:

| Lp. | Położenie budynku                     | Ilość lokali | Pow. użytkowa w m2 |
|-----|---------------------------------------|--------------|--------------------|
| 1.  | Grabów nad Prosną, ul. Kaliska 8      | 1            | 72,68              |
| 2.  | Grabów nad Prosną, ul. Biegańskiego 6 | 1            | 43,03              |
| 3.  | Giżyce 40A                            | 4            | 200,33             |

5. Istotnym problemem do rozwiązania w ramach Programu jest brak w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Grabów nad Prosną lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

6. Pozyskiwanie lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń może być realizowane w szczególności przez adaptację powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni, pomieszczeń niemieszkalnych itp.), będących własnością Miasta i Gminy Grabów nad Prosną na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia.

7. Planuje się zmniejszenie lokali mieszkalnych poprzez sprzedaż lokali. Nie przewiduje się poszerzenia zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Powiększenie zasobu mieszkaniowego może nastąpić w drodze komunalizacji mienia lub nieodpłatnego nabycia lokali od ich właścicieli w drodze darowizny.

8. Prognozowany stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Grabów nad Prosną na lata 2018 -2022:

| L.p. | Położenie budynku                    | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         |
|------|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.   | Grabów nad Prosną ul. Parkowa 1      | zły          | dostateczny  | dostateczny  | dostateczny  | dostateczny  |
| 2.   | Grabów nad Prosną ul. Parkowa 10     | dobry        | dobry        | dobry        | dobry        | dobry        |
| 3.   | Grabów nad Prosną ul. Klasztorna 12  | dobry        | dobry        | dobry        | dobry        | dobry        |
| 4.   | Grabów nad Prosną ul. Grodzka 1      | dobry        | dobry        | dobry        | dobry        | dobry        |
| 5.   | Grabów nad Prosną ul. Kaliska 22     | bardzo dobry | bardzo dobry | bardzo dobry | bardzo dobry | bardzo dobry |
| 6.   | Bukownica 40                         | dostateczny  | dostateczny  | dostateczny  | dostateczny  | dostateczny  |
| 7.   | Skrzynki 82                          | dobry        | dobry        | dobry        | dobry        | dobry        |
| 8.   | Grabów nad Prosną ul. Kaliska 8      | dostateczny  | dostateczny  | dostateczny  | dostateczny  | dostateczny  |
| 9.   | Grabów nad Prosną ul. Biegańskiego 6 | dostateczny  | dostateczny  | dostateczny  | dostateczny  | dostateczny  |
| 10.  | Giżyce 40                            | zły          | dostateczny  | dostateczny  | dostateczny  | dostateczny  |

### Rozdział 3.

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych Miasta i Gminy Grabów nad Prosną w latach 2018-2022

§ 3.1. Obecny stan techniczny budynków znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy jest dostateczny. Poprawy wymagają problemy związane z remontem dachów, wymianą instalacji elektrycznych, wymiana okien i drzwi zewnętrznych poprawą stanu technicznego instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania oraz remontem klatek schodowych. Miasto i Gmina Grabów nad Prosną dysponuje starym zasobem mieszkaniowym. Powstająca od lat tzw. luka remontowa jest tak duża, że jej całkowite usunięcie jest w praktyce nieosiągalne. Prace remontowe przeprowadzane będą sukcesywnie w ramach posiadanych środków finansowych.

2. Plan remontów wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia się następująco:

| L.p. | Położenie budynku                   | 2018   | 2019  | 2020 | 2021 | 2022 |
|------|-------------------------------------|--|---|------|------|------|
| 1.   | Grabów nad Prosną ul. Parkowa 1     | naprawa dachu tj. uzupełnienie dachówek, naprawa komina, wymiana rynien) | -   | -    | -    | -    |
| 2.   | Grabów nad Prosną ul. Parkowa 10    | -  | -   | -    | -    | -    |
| 3.   | Grabów nad Prosną ul. Klasztorna 12 | montaż kratki wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych                     | -   | -    | -    | -    |
| 4.   | Grabów nad Prosną ul. Grodzka 1     | -  | wymiana 1 szt. drzwi zewnętrznych do budynków oraz 2 szt. wewnętrznych do lokalu mieszkalnego | -    | -    | -    |
| 5.   | Grabów nad Prosną ul. Kaliska 22    | -  | -   | -    | -    | -    |
| 6.   | Bukownica 40                        | -  | -   | -    | -    | -    |
| 7.   | Skrzynki 82                         | -  | -   | -    | -    | -    |
| 8.   | Grabów nad Prosną ul. Kaliska 8     | -  | -   | -    | -    | -    |
| 9.   | Grabów nad Prosną ul.               | -  | -   | -    | -    | -    |

|     |                |   |   |   |   |   |
|-----|----------------|---|---|---|---|---|
|     | Biegańskiego 6 |   |   |   |   |   |
| 10. | Giżyce 40 A    | naprawa dachu tj. uzupełnienie dachówek | - | - | - | - |

#### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018-2022

§ 4. 1. Wykaz komunalnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży ustala Burmistrz Miasta i Gminy Grabów nad Prosną.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy określone są w odrębnej uchwale przyjętej przez Radę Miejską w Grabowie nad Prosną Nr XXIX/211/98 z dnia 14 kwietnia 1998 roku ze zmianami w sprawie ustalenia zasad sprzedaży nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność Miasta i Gminy Grabów nad Prosną, przyznania pierwszeństwa w nabyciu ich najemcom, zastosowania umownych stawek oprocentowania przy rozłożeniu ceny lokalu na raty oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od ceny lokalu.

3. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcy lokalu mieszkalnego, z którym najem został zawarty na czas nieoznaczony w trybie sprzedaży w drodze bezprzetargowej.

4. Prognozowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018-2022 przedstawia się następująco:

| Rok  | wyszczególnienie /miejsowość/        | Planowana sprzedaż lokali /szt./ |
|------|--------------------------------------|----------------------------------|
| 2018 | Grabów nad Prosną ul. Biegańskiego 6 | 1 szt                            |
| 2019 | Grabów nad Prosną ul. Kaliska 8      | 1 szt                            |
| 2020 | Giżyce 40A                           | 2 szt                            |
| 2021 | -                                    | 0                                |
| 2022 | -                                    | 0                                |

#### Rozdział 5.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Polityka czynszowa Miasta i Gminy Grabów nad Prosną powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2018 - 2022, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z urealnionych czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta i Gminy Grabów nad Prosną ustala Burmistrz Miasta i Gminy Grabów nad Prosną w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 1610 ze zm.) z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały.

3. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

4. Wysokość stawki bazowej czynszu określona będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, zwanego wskaźnikiem przeliczeniowym.

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu z tytułu wyposażenia lokalu w:

- 1) centralne ogrzewanie - 15%,
- 2) ciepłą wodę użytkową - 10%,
- 3) lokal w budynku po termomodernizacji – 15%.

6. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu ze względu na stan wyposażenia budynków w instalacje techniczne:

- 1) lokal bez centralnego ogrzewania - 10%,
- 2) lokal bez łazienki - 5%,

- 3) lokal bez w.c. - 5%,
- 4) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki, albo do kapitalnego remontu ze względu na zły stan techniczny – 30%.

7. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu podlegają zsumowaniu.

8. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania innych opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela (Miasta i Gminy Grabów nad Prosną) tj. opłata za dostarczenie do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

### **Rozdział 6.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Grabów nad Prosną**

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Grabów nad Prosną zarządza i gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Grabów nad Prosną.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Grabów nad Prosną polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) prowadzenie bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- 3) wykonywanie przeglądów technicznych,
- 4) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności.

3. W latach 2018-2022 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Grabów nad Prosną.

### **Rozdział 7.**

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

§ 7. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) środki z budżetu gminy,
- 3) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych:

| L.p. | Wyszczególnienie | 2018 r.      | 2019 r.      | 2020 r.      | 2021 r.      | 2022 r.      |
|------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.   | Wpływy z czynszu | 76.387,60 zł | 75.097,58 zł | 69.542,11 zł | 64.897,04 zł | 66.194,98 zł |

### **Rozdział 8.**

#### **Wysokość wydatków w poszczególnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Grabów nad Prosną oraz wydatki inwestycyjne**

§ 8. 1. Główną zasadą gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

2. Planowane wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Grabów nad Prosną:

| L.p. | Wyszczególnienie                      | 2018 r.      | 2019 r.      | 2020 r.      | 2021 r.      | 2022 r.      |
|------|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.   | Koszty zarządu nieruchomością wspólną | -            | -            | -            | -            | -            |
| 2.   | Koszty bieżącej eksploatacji          | 10.337,44 zł | 10.544,99 zł | 10.800,00 zł | 10.800,00 zł | 10.800,00 zł |
| 3.   | Koszty remontów lokali i budynków     | 45.000,00 zł | 46.000,00 zł | 46.000,00 zł | 46.000,00 zł | 46.000,00 zł |
| 4.   | Koszty modernizacji lokali i budynków | -            | -            | -            | -            | -            |
| 5.   | Wydatki inwestycyjne                  | -            | -            | -            | -            | -            |

3. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

**Rozdział 9.****Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Grabów nad Prosną**

§ 9. 1. Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków dla efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych infrastruktury technicznej, eliminowanie sytuacji ekstremalnych oraz takie modyfikowanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, aby otworzyć szanse rozwiązania tych problemów w możliwie najkrótszym czasie.

2. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć następujące zasady:

- 1) preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu - w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od lokatora,
- 2) dokonywanie przekwalifikowań lokali mieszkalnych, które z chwilą ustania najmu i opuszczeniu mogą być przeznaczone na lokale socjalne,
- 3) przeprowadzić sprzedaż lokali szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego,
- 4) stworzyć warunki do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 5) poczynić wstarcia o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Genowefa Poręba**