

**UCHWAŁA NR XXXV/205/18
RADY GMINY RYMAŃ**

z dnia 19 czerwca 2018 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata
2018-2022**

Na podstawie art.18 ust. 2, pkt. 15 oraz art. 40 ust.1, art. 41 ust.1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt. 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.), Rada Gminy Rymań uchwała:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rymań na lata 2018 – 2022 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rymań.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Ekiert

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYMAŃ NA LATA
2018 – 2022**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2018 - 2022, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rymań obejmuje 30 lokali mieszkalnych, które znajdują się w 18 budynkach mieszkalnych.

W tabeli nr 1 przedstawiono wykaz lokali mieszkalnych w poszczególnych miejscowościach w Gminie. Jako podstawę określenia prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Rymań na lata 2018 - 2022, przyjęto dane wg. stanu na dzień 01.01.2018 r.

Tabela nr 1

| Nazwa miejscowości | Ilość budynków mieszkalnych | Ilość lokali komunalnych | Pow. użytkowa lokali komunalnych w m ² | Ilość lokali socjalnych | Pow. użytkowa lokali socjalnych w m ² | RAZEM powierzh. użytkowa lokali w m ² |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------|---|-------------------------|--|--|
| Rymań | 6 | 7 | 391,16 | - | - | 391,16 |
| Skrzydłowo | 2 | 8 | 440,10 | - | - | 440,10 |
| Gorawino | 1 | 1 | 43,70 | - | - | 43,70 |
| Starnin | 1 | 2 | 78,00 | - | - | 78,00 |
| Lędowa | 1 | 1 | 80,50 | - | - | 80,50 |
| Dębica | 4 | 7 | 417,40 | 1 | 26,57 | 443,97 |
| Drozdowo | 2 | 2 | 80,26 | - | - | 80,26 |
| Bukowo | 1 | 1 | 59,63 | - | - | 59,63 |
| RAZEM | 18 | 29 | 1 590,75 | 1 | 26,57 | 1.617,32 |

2. Gmina Rymań posiada 26 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy. Gmina Rymań posiada 4 lokale mieszkalne położone w budynkach pozostających we współwłasności, w tym 2 lokale mieszkalne położone w budynkach należących do wspólnoty mieszkaniowej. Lokal socjalny położony jest w budynku stanowiącym w całości własność Gminy.

Poniżej przedstawiono dane dotyczące ilości lokali stanowiących własność Gminy z podziałem na rodzaje własności.

Tabela nr 2

| Lp. | Wyszczególnienie | Liczba lokali |
|-----|--|---------------|
| 1 | Liczba lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących 100 % własność Gminy | 26 |
| 2 | Liczba lokali mieszkalnych położonych w budynkach we współwłasności z innymi osobami, podmiotami | 4 |

3. Gmina Rymań planuje, że w ramach inwestycji mieszkaniowych realizować będzie przede wszystkim tanie budownictwo. Gmina chce zwiększyć swój zasób mieszkaniowy poprzez zagospodarowanie budynku po szkole podstawowej w miejscowości Drozdowo.

4. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Rymań w latach 2018 - 2022 przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

| Wyszczególnienie | ROK | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Lokale komunalne | Ilość | 29 | 29 | 28 | 33 | 33 |
| | Powierzchnia m ² | 1 590,75 | 1 590,75 | 1 541,05 | 1 640,25 | 1 640,25 |
| Lokale socjalne | Ilość | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | Powierzchnia m ² | 26,57 | 26,57 | 26,57 | 26,57 | 26,57 |
| Ogółem lokale | Ilość | 30 | 30 | 29 | 34 | 34 |
| | Powierzchnia m ² | 1 617,32 | 1 617,32 | 1 567,62 | 1 666,62 | 1 666,62 |

5. Przy określeniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu uwzględniono:

- pozyskanie lokali poprzez przekształcenie szkoły na mieszkania komunalne,
- sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców,
- rozbiórkę budynków, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu lub konieczność rozbiórki.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata

1. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Duży stopień zużycia i wiek budynków, niewystarczająca wysokość środków finansowych na wykonanie gruntownych remontów i modernizacji budynków w stosunku do potrzeb spowodowało, że zasoby mieszkaniowe uległy wcześniejszemu zużyciu i wymagają remontów kapitalnych. Potrzeba jest wymiany poszycia dachowego w sześciu budynkach mieszkalnych. Zdecydowana większość budynków wymaga działań termomodernizacyjnych. W ciągu ostatnich lat termomodernizacji poddano cztery budynki, w których posiadamy 5 lokali mieszkalnych. Z powodu ograniczonych środków finansowych, będą prowadzone działania zmierzające do poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych poprzez prowadzenie systematycznych prac konserwacyjno-remontowych. Zakres prac remontowych dla każdego zadania może być weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji.

2. Plan remontów budynków komunalnych na lata 2018 - 2022 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

| Rok | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Rodzaj prac remontowych | Koszt remontu w zł | Koszt remontu w zł | Koszt remontu w zł | Koszt remontu w zł | Koszt remontu w zł |
| Roboty dekarские | 8 000,00 | 42 000,00 | 49 000,00 | 30 000,00 | 18 000,00 |
| Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej | 7 000,00 | 4 000,00 | 4 000,00 | 4 000,00 | 5 000,00 |
| Remont instalacji wod-kan | - | 2 000,00 | 2 500,00 | 3 500,00 | 0,00 |
| Remont instalacji elektrycznej | - | 5 000,00 | 3 000,00 | 2 000,00 | 4 000,00 |
| Remont instalacji gazowej, CO i CW | - | 5 000,00 | 7 000,00 | 6 000,00 | 5 000,00 |
| Prace zduńskie i przemurowywanie kominów | 10 000,00 | 2 000,00 | 3 000,00 | 2 500,00 | 0,00 |
| Odwodnienie i zagospodarowanie terenów wokół budynków | 0,00 | 2 000,00 | 4 000,00 | - | 0,00 |
| Inne prace remontowe | 6 500,00 | 2 000,00 | 3 000,00 | 1 500,00 | 3 000,00 |
| Wydatki na remonty części wspólnych budynków we wspólnotach mieszkaniowych (w tym zaliczki na fundusz remontowy) | 2 840,00 | 2 840,00 | 2 840,00 | 4 258,00 | 4 258,00 |
| RAZEM | 34 340,00 | 66 840,00 | 78 340,00 | 53 758,00 | 39 258,00 |

Rozdział 3. **Planowana sprzedaż lokali w latach 2018-2022**

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy mogą być przeznaczane do sprzedaży na rzecz najemców lokali. Gmina będzie sprzedawać lokale mieszkalne sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali i po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne.

W tabeli nr 5 przedstawiono planowaną sprzedaż lokali w latach 2018 - 2022

Tabela nr 5

| Rok | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Liczba planowanych do sprzedania lokali | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 |

2. W tabeli nr 6 przedstawiono jak kształtowała się sprzedaż lokali komunalnych w latach 2012 - 2017.

Tabela nr 6

| Rok | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Liczba sprzedanych lokali | 6 | 3 | 2 | 0 | 2 | 1 |
| Wartość nieruchomości /w zł | 145 040 | 169 100 | 62 400 | 0 | 40 800 | 87 800 |
| Cena zbycia lokali po udzieleniu bonifikaty /w zł | 23 020 | 133 080 | 23 880 | 0 | 14 520 | 18 448 |

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

1. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost czynszu i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego. Koszt odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zgodnie z obwieszczeniem wojewody zachodniopomorskiego dla województwa zachodniopomorskiego wynosi - 3626,00 zł. Maksymalna podwyżka stawki czynszu zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej, czyli stawki 9,07 zł/m². Stawka bazowa czynszu obowiązująca w Gminie Rymań wynosi 2,94 zł/m².

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Dla zasobów mieszkaniowych Gminy Rymań ustala się następujące czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- a) brak łazienki w lokalu - 10 % ,
- b) lokal w budynku bez instalacji wodociągowej - 10 % ,
- c) brak WC w lokalu - 10 % ,
- d) brak centralnego ogrzewania w lokalu - 10 % ,
- e) lokal na poddaszu - 10 % ,
- f) stan techniczny budynku do kapitalnego remontu - 10 % ,
- g) budynek położony poza miejscowością Rymań - 5 % .

4. Dla zasobów mieszkaniowych Gminy Rymań ustala się następujące czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- a) lokal z ciepłą wodą dostarczoną z ciepłowni, kotłowni lokalnej gazowej lub indywidualnego źródła ciepła tj. pomp ciepła, wielofunkcyjnego pieca gazowego, kolektorów słonecznych + 20 % .

5. Łączna suma obniżek nie może przekroczyć 50 % stawki czynszu.

6. Wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Rymań.

7. Uchwała nie przewiduje stosowania obniżek czynszu w oparciu o dochody najemców. Gmina Rymań wspomaga najemców o niskich dochodach w postaci dopłat do opłat mieszkaniowych w formie dodatków mieszkaniowych.

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 latach 2018 - 2022

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Rymań.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych,
- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczaniem i pobieraniem czynszu oraz innych opłat związanych z najmem lokali, prowadzeniem windykacji należności z tytułu najmu,
- remonty, konserwacja i modernizacja lokali mieszkalnych,
- sprawowanie nadzoru technicznego budynków i lokali.

3. W latach 2018 - 2022 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 - 2022

1. Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 - 2022 stanowiąc będą:

- dochody z wynajmu lokali mieszkalnych,
- dochody z dzierżawy garaży, budynków gospodarczych,
- środki z budżetu Gminy,
- dofinansowanie otrzymane na budowę mieszkań komunalnych.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w latach 2018 - 2022, 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

1. Prognoza kosztów w latach 2018 - 2022 przyjęta została na podstawie założenia, że średnia powierzchnia użytkowa lokali została przyjęta na poziomie 1.601,57 m². Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być, przeznaczone na bieżące utrzymanie i remonty lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

Tabela nr 7 przedstawia wysokość wydatków w latach 2018 - 2022 w gospodarce mieszkaniowej.

Tabela nr 7

| Lata | Koszty bieżącej eksploatacji w zł | Koszty remontów w zł | Koszty modernizacji w zł | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w zł | Wydatki inwestycyjne w zł | Ogółem w zł |
|------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|--|---------------------------|-------------------|
| 2018 | 21 000,00 | 34 340,00 | 0,00 | 1 420,00 | 0,00 | 56 760,00 |
| 2019 | 22 000,00 | 66 840,00 | 0,00 | 1 420,00 | 0,00 | 90 260,00 |
| 2020 | 23 000,00 | 78 340,00 | 0,00 | 1 420,00 | 0,00 | 102 760,00 |
| 2021 | 23 000,00 | 30 000,00 | 0,00 | 1 500,00 | 300 000,00 | 354 500,00 |
| 2022 | 23 000,00 | 39 258,00 | 0,00 | 1 500,00 | 0,00 | 63 758,00 |

Rozdział 8.

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

1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowej zasobem Gminy powinny być skierowane na:

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rymań na lata 2018 – 2022

- utrzymywanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym poprzez wykonywanie bieżących remontów lokali mieszkalnych,
- dokonywanie zamiany lokali pomiędzy lokalami w złym stanie technicznym na wolne lokale o odpowiednim standardzie,
- weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy w oparciu o art. 11 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
- wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu,
- bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rymań na lata 2018 – 2022 jest spójny z Lokalnym Programem Rewitalizacji Gminy Rymań na lata 2016-2023 przyjętego uchwałą nr XXIV/145/17 Rady Gminy Rymań z dnia 10 kwietnia 2017 r., oraz uchwałą nr XXXIII/189/18 z dnia 14 lutego 2018 zmieniającą uchwałę w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Rymań na lata 2016-2023.

UZASADNIENIE

W dniu 10 lipca 2001 r., weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która nałożyła wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 1 i ust. 2, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną 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 oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 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) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą. Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Ekiert