

**UCHWAŁA NR XXV/130/12
RADY GMINY RYMAŃ**

z dnia 8 listopada 2012 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
na lata 2012-2016**

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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777 ; Nr 149 poz. 887; Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. poz. 567) oraz z art. 21 ust.1 pkt. 1, ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, z 2006 r., Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833, z 2007 r., Nr 128 poz. 902, Nr 173 poz.1218, z 2010 Nr 3 poz. 13, z 2011 Nr 224 poz.1342) Rada Gminy Rymań uchwała:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rymań na lata 2012 – 2016 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Rady Gminy Rymań nr XV/83/2007 z dnia 27.12.2007 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2011.

§ 3. Traci moc uchwała Rady Gminy Rymań nr XVI/94/2008 z dnia 23.01.2008 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2011.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rymań.

§ 5. 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 2012 – 2016**

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2012 - 2016, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rymań obejmuje 45 lokali mieszkalnych, znajdujących się w 26 budynkach mieszkalnych.

Tabela nr 1 przedstawia wykaz lokali mieszkalnych w poszczególnych miejscowościach w Gminie. Jako podstawę określenia prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Rymań na lata 2012 - 2016, przyjęto dane wg. stanu na dzień 01.01.2012 r.

Tabela nr 1

| Nazwa miejscowości | Ilość budynków mieszkalnych | Ilość lokali komunalnych | Pow. użytł. lokali komunal. | Ilość lokali socjalnych | Pow. użytł. lokali socjal. | RAZEM powierzzł. użytłowa lokali |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| Rymań | 8 | 12 | 610,22 m ² | - | - | 610,22 m ² |
| Skrzydłowo | 2 | 8 | 440,10 m ² | - | - | 440,10 m ² |
| Gorawino | 2 | 2 | 149,56 m ² | - | - | 149,56 m ² |
| Starnin | 3 | 4 | 243,12 m ² | - | - | 243,12 m ² |
| Bębniakł | 1 | 1 | 60,00 m ² | - | - | 60,00 m ² |
| Lędowa | 1 | 2 | 160,40 m ² | - | - | 160,40 m ² |
| Dębica | 5 | 10 | 556,96 m ² | 1 | 26,57 m ² | 583,53 m ² |
| Drozdowo | 3 | 4 | 194,76 m ² | - | - | 194,76 m ² |
| Bukowo | 1 | 1 | 59,63 m ² | - | - | 59,63 m ² |
| RAZEM | 26 | 44 | 2.474,75 m² | 1 | 26,57 m² | 2501,32 m² |

2. Gmina Rymań posiada 38 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy.

Gmina Rymań posiada 11 lokali mieszkalnych położonych w budynkach pozostających we współwłasności, w tym 4 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 | 34 |
| 2 | Liczba lokali mieszkalnych położonych w budynkach we współwłasności z innymi osobami, podmiotami | 11 |

3. Gmina Rymań planuje, że w ramach inwestycji mieszkaniowych realizować będzie przede wszystkim tanie budownictwo socjalne. Gmina chce zwiększyć swój zasób mieszkaniowy poprzez wybudowanie budynku parterowego z ośmioma lokalami socjalnymi, których powierzchnia będzie wynosić od 25 m² do 69 m². Gmina będzie starała się uzyskać na ten cel, dotacje z Banku Gospodarstwa Krajowego w latach 2014 - 2015.

4. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Rymań w latach 2012-2016 przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

| Wyszczególnienie | ROK | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|------------------|-----------------------------|---------|----------|----------|----------|----------|
| Lokale komunalne | Ilość | 44 | 39 | 37 | 36 | 35 |
| | Powierzchnia m ² | 2474,75 | 2248,28 | 2150,63 | 2116,28 | 2085,72 |
| Lokale socjalne | Ilość | 1 | 1 | 9 | 9 | 9 |
| | Powierzchnia m ² | 26,57 | 26,57 | 422,57 | 422,57 | 422,57 |
| Ogółem lokale | Ilość | 45 | 40 | 46 | 45 | 44 |
| | Powierzchnia m ² | 2501,32 | 2.274,85 | 2.573,20 | 2.538,85 | 2.508,29 |

Przy określeniu prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu uwzględniono:

- pozyskanie lokali poprzez wybudowanie nowych budynków socjalnych,
- sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców,
- rozbiórkę lub zbycie gminnych budynków, których stan techniczny wskazuje na nieopłacalność remontu lub konieczność rozbiórki .

Rozdział II

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

1. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Ze względu na brak od wielu lat należytej konserwacji bieżącej, zasoby mieszkaniowe uległy wcześniejszemu zużyciu i wymagają remontów kapitalnych. Dotyczy to wymiany stropów, napraw dachów, wymiany grzejników, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Zdecydowana większość budynków wymaga działań termomodernizacyjnych. W ciągu ostatnich pięciu lat termomodernizacji poddano cztery budynki, w których posiadamy 6 lokali mieszkalnych. Z powodu ograniczonych środków finansowych, będą prowadzone działania zmierzające do poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych poprzez prowadzenie systematycznych prac konserwacyjno-remontowych.

2. Plan remontów budynków komunalnych na lata 2012 - 2016 przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

| Rok | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Rodzaj remontu | Koszt remontu | Koszt remontu | Koszt remontu | Koszt remontu | Koszt remontu |
| Roboty dekarские | - | 5 000,00 zł | 80 000,00 zł | 60 000,00 zł | 6 000,00 zł |
| Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej | 3 000,00 zł | 4 000,00 zł | 5 000,00 zł | 4 000,00 zł | 6 000,00 zł |
| Remont instalacji wod-kan | 2 000,00 zł | 3 000,00 zł | 2 000,00 zł | 2 500,00 zł | 1 500,00 zł |
| Remont instalacji elektrycznej, | 1 500,00 zł | 4 000,00 zł | 3 000,00 zł | 5 000,00 zł | 2 000,00 zł |
| Remont instalacji CO i CW | 5 000,00 zł | 2 500,00 zł | 3 000,00 zł | 5 000,00 zł | 6 000,00 zł |
| Prace zdłuńskie i przemurowywanie kominów | 2 500,00 zł | 20 000,00 zł | 6 000,00 zł | 3 000,00 zł | 2 500,00 zł |
| Odwodnienie i zagospodarowanie terenów wokół budynków | 2 500,00 zł | 2 000,00 zł | 2 000,00 zł | 4 000,00 zł | - |
| Inne prace remontowe | 19 500,00 zł | 9 000,00 zł | 8 000,00 zł | 10 000,00 zł | 1 500,00 zł |
| Wydatki na remonty części wspólnych budynków we wspólnotach mieszkaniowych (w tym zaliczki na fundusz remontowy) | 4 000,00 zł | 4 000,00 zł | 4 000,00 zł | 4 300,00 zł | 4 500,00 zł |
| RAZEM | 40 000,00 zł | 53 500,00 zł | 113 000,00 zł | 97 800,00 zł | 30 000,00 zł |

Zakres prac remontowych dla każdego zadania może być weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2012-2016

1. Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach, nie może objąć całego zasobu mieszkaniowego gminy. Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali mieszkalnych i po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy.

W tabeli nr 5 przedstawiono planowaną sprzedaż lokali w latach 2012 - 2016

Tabela nr 5

| Rok | Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych | Wartość rynkowa | Cena zbycia lokali po udzieleniu bonifikaty |
|--------------|--|----------------------|---|
| 2012 | 5 | 135 900,00 zł | 13 590,00 zł |
| 2013 | 2 | 63 000,00 zł | 12 600,00 zł |
| 2014 | 1 | 25 000,00 zł | 5 000,00 zł |
| 2015 | 1 | 25 800,00 zł | 5 160,00 zł |
| 2016 | 0 | - | - |
| Razem | 8 | 249 700,00 zł | 36 350,00 zł |

2. Poniżej przedstawiono jak kształtowała się sprzedaż lokali komunalnych w latach 2007 - 2011

Tabela nr 6

| Rok | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Liczba sprzedanych lokali | 4 | 1 | 4 | 3 | 0 |

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy Rymań powinna dążyć do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko bieżące utrzymanie budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Koszt odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zgodnie z obwieszczeniem wojewody zachodniopomorskiego dla województwa zachodniopomorskiego wynosi - 3671,00 zł.

Maksymalna podwyżka stawki czynszu zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej, czyli stawki 9,18 zł/m².

Stawka czynszu obowiązująca w Gminie Rymań wynosi 2,55 zł/m², co stanowi 0,83 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. W kolejnych latach należy podwyższać stawkę czynszu oraz dążyć do uzyskania w roku 2016 roku stawki czynszu na poziomie 1 % wartości odtworzeniowej.

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 %

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

- a) lokal z ciepłą wodą + 20 %

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

6. Wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się w drodze zarządzenia Wójta Gminy Rymań.

7. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Rymań najemcy opłacają z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

8. 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 V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012 - 2016

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 należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 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 2012 - 2016 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 - 2016

Główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2012 - 2016 stanowiąc będą:

- dochody z wynajmu lokali mieszkalnych,
- dochody z dzierżawy garaży, budynków gospodarczych,
- dochody z dzierżawy lokali użytkowych,
- środki z budżetu Gminy,
- dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego na budowę lokali socjalnych.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w latach 2012 - 2016, 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

Tabela nr 7 przedstawia wysokość wydatków w latach 2012 - 2016 w gospodarce mieszkaniowej

Tabela nr 7

| Lata | Koszty bieżącej eksploatacji | Koszty remontów | Koszty modernizacji | Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi | Wydatki inwestycyjne | Ogółem |
|------|------------------------------|-----------------|---------------------|---|----------------------|-------------------|
| 2012 | 33 200,00 | 40 000,00 | 0,00 | 2 570,00 | 0,00 | 75 770,00 |
| 2013 | 34 100,00 | 53 500,00 | 0,00 | 2 570,00 | 0,00 | 90 170,00 |
| 2014 | 34 950,00 | 33 000,00 | 80 000,00 | 2 630,00 | 300 000,00 | 450 580,00 |
| 2015 | 35 860,00 | 37 800,00 | 60 000,00 | 2 700,00 | 300 000,00 | 436 360,00 |
| 2016 | 36 830,00 | 30 000,00 | 0,00 | 2 770,00 | 0,00 | 69 600,00 |

Prognoza kosztów w latach 2012 - 2016 przyjęta została na podstawie następujących założeń:

- średnia powierzchnia użytkowa została przyjęta na poziomie 2.248,28 m²,

- koszty eksploatacji przyjęto na podstawie dotychczasowego stosunku wzrostu cen, 2013 - 2,70 %, 2014 - 2,50 %, 2015 -2,60 %, 2016 - 2,70 %.

Środki finansowe pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne co roku powinny być, przeznaczone na bieżące utrzymanie i remonty lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy.

Rozdział VIII

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:

- a) utrzymywanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym poprzez wykonywanie bieżących remontów lokali mieszkalnych,
- b) dokonywanie zamiany lokali pomiędzy lokalami w złym stanie technicznym na wolne lokale o odpowiednim standardzie,
- c) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne,
- d) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu,
- e) bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu,
- f) sprzedaż substandardowych lokali gminnych,
- g) budowę nowych lokali socjalnych.

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 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mirosław Ekiert