

**UCHWAŁA NR LXXXIV/411/23  
RADY GMINY RYTWIANY**

z dnia 21 grudnia 2023 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Rytwiany na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) w związku z 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 (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy Rytwiany uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rytwiany na lata 2024-2028 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rytwiany.

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Jerzy Gwizdowski**

Załącznik do uchwały Nr LXXXIV/411/23

Rady Gminy Rytwiany

z dnia 21 grudnia 2023 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYTWIANY NA LATA 2024-2028**

### **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

§ 1. Stosownie do ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. , poz. 40 ze zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu Cywilnego ( Dz. U. z 2023 r. , poz. 725) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rytwiany w latach 2024-2028 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rytwiany oraz warunki racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

### **Rozdział 2**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach**

- § 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rytwiany tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy.
2. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.
3. Aktualny zasób mieszkaniowy tworzy 8 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 335,63 m<sup>2</sup> w tym:
- 1) 2 lokale mieszkalne w budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Rytwianach o łącznej powierzchni użytkowej 105,00 m<sup>2</sup>,
  - 2) 1 lokal mieszkalny w budynku GSZOZ w Rytwianach o powierzchni użytkowej 61,50 m<sup>2</sup>.
  - 3) 5 lokali socjalnych w budynku w Kłodzie o łącznej powierzchni użytkowej 169,13 m<sup>2</sup>.
4. Szczegółowe zestawienie o wielkości oraz stanie technicznym zasobu mieszkaniowego przedstawiają tabele Nr 1 i 2.
5. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań, z uwagi na ograniczone możliwości finansowe. Przewiduje się przeznaczenie części lokali socjalnych znajdujących się w zasobie, na lokale mieszkalne i pomieszczenie tymczasowe, po opróżnieniu ich przez osoby zajmujące lokale socjalne bez tytułu prawnego.

#### **Tabela Nr 1.**

Wykaz lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Rytwiany.

<b>Lp.</b>	<b>Lokalizacja budynku, miejscowość</b>	<b>Ilość lokali mieszkalnych</b>	<b>Powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup></b>	<b>Rok budowy</b>	<b>Stan techniczny budynku oraz wyposażenie</b>
------------	---	----------------------------------	--	-------------------	---

1.	Rytwiany ul. Szkolna 9	2	105,00	1974	Dobry co. gazowe, wod- kan. sieciowa, energia elektr., piwnica, łazienka z WC
2.	Rytwiany, ul. Kościelna 9	1	61,50	1975	Dobry co. gazowe, wod- kan. sieciowa, energia elektr., piwnica, łazienka, WC

**Tabela Nr 2.**

Wykaz lokali socjalnych.

Lp.	Lokalizacja budynku, miejscowość	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Rok budowy	Stan techniczny budynku oraz wyposażenie
1.	Kłoda ul. Jana Pawła II 63A	5	169,13	2018	Dobry instalacja wod- kan. sieciowa, wentylacyjna, ogrzewanie kominkiem wspomagane elektrycznie, instalacja elektryczna, łazienka z WC

6. Prognozę i strukturę lokali mieszkalnych uwzględniającą podział na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj lokalu	2024	2025	2026	2027	2028
Lokal mieszkalny	3	5	5	5	5
Lokal socjalny	4	2	2	2	2
Pomieszczenie tymczasowe	1	1	1	1	1
Łączna ilość lokali	8	8	8	8	8

### Rozdział 3

#### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 3.1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest dobry. W latach objętych programem nie przewiduje się remontów kapitalnych mieszkaniowego zasobu gminy, planuje się wykonać drobne naprawy w miarę potrzeb, niezbędnych do funkcjonowania lokali. Kapitalne remonty budynków położonych w miejscowości Rytwiany, w których znajdują się lokale mieszkalne były przeprowadzane w latach 2009 - 2023, w ramach termomodernizacji budynków użyteczności publicznej na terenie Gminy Rytwiany. Budynek mieszkalny, położony w Kłodzie, w którym znajdują się lokale socjalne oddany został do użytkowania w roku 2018.

3. Nie przewiduje się modernizacji budynków i lokali w okresie obowiązywania programu.

### Rozdział 4

#### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

§4. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością gminy.

## **Rozdział 5**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 5.1. Zasady polityki czynszowej powinny zmierzać w kierunku kształtowania stawek czynszu, które pozwoliłyby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, tak aby wpływy z czynszu lokali mieszkalnych mogły pokrywać koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala Wójt Gminy Rytwiany w drodze Zarządzenia, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę.

3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu według ustalonej stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających stawkę.

4 Ustala się czynniki podwyższające i obniżające podstawową stawkę czynszu według następujących kryteriów:

1) Czynniki podwyższające:

- a) położenie budynku w miejscowości stanowiącej siedzibę gminy – 10%
- b) położenie lokalu w budynku o dobrym stanie technicznym - 10%
- c) wyposażenie lokalu w instalację gazową – 5%

2) Czynniki obniżające:

- a) mieszkanie ogrzewane kominkiem – 5%
- b) mieszkanie ogrzewane elektrycznie – 5%

5. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokal socjalny.

6. W przypadku przekwalifikowania lokalu socjalnego na pomieszczenie tymczasowe, stawka czynszu za ten lokal obowiązywać będzie w wysokości takiej jak za lokal socjalny.

7. Stawka czynszu za lokale socjalne nie mogą przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8. Podwyżki czynszu dokonywane będą nie częściej niż 1 raz w roku, poczynając od dnia 01 stycznia każdego roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

9. Podstawą wyliczenia stawki bazowej czynszu stanowić będzie wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa świętokrzyskiego, ogłaszany przez Wojewodę Świętokrzyskiego.

10. Wypowiedzenie stawki czynszu może być dokonane z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

11. Obniżenie czynszu o 10 % może nastąpić na wniosek najemcy dla lokali oddanych na czas nieoznaczony w przypadku, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył:

- 60 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 40 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

## **Rozdział 6**

### **Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkalnego zasobu Gminy Rytwiany zarządza w jej imieniu Wójt Gminy.

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

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty bieżące lokali i budynków,
- 3) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych,
- 4) prowadzenie spraw związanych z najem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat,
- 5) prowadzenie właściwej polityki czynszowej.

3. Na lata obowiązywania programu nie przewiduje się istotnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Rozdział 7**

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

§ 7. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 będą:

- a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- b) środki z budżetu gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki pozyskiwane w miarę możliwości z zewnątrz.

## **Rozdział 8**

### **Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.**

§ 8. 1. W latach obowiązywania Programu przewiduje się wydatki na bieżące remonty i bieżącą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj wydatku	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach ( tys. zł.)				
		2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
2.	Koszty remontów	0	0	0	0	0
3.	Koszty modernizacji	0	0	0	0	0
4.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0

3. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w tym koszty bieżących remontów i bieżącej eksploatacji finansowane są z bieżących czynszów oraz budżetu gminy.

## **Rozdział 9**

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

§9. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu weryfikację umów najmu lokali i wypowiedzenie ich najemcom:

- a) którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- b) którzy nie spełniają kryterium dochodowego.

2. Pozyskane lokale socjalne, po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców planuje się przeznaczyć na lokale mieszkalne oraz na pomieszczenie tymczasowe.

3. Podczas obowiązywania niniejszego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie przewiduje się remontów budynków i lokali, wymagających opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę.

4. Polityka mieszkaniowa gminy będzie polegać na wspieraniu inwestorów prowadzących budownictwo jednorodzinne oraz poprzez przeznaczenie nowych terenów pod budownictwo jednorodzinne.

## UZASADNIENIE

W związku z upływem terminu obowiązywania „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rytwiany na lata 2018-2023” przyjętego uchwałą Nr XLV/244/2018 Rady Gminy Rytwiany z dnia 30 lipca 2018 roku, zachodzi konieczność z wymogami ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725), gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Rytwiany.

Rada Gminy została zobowiązana do opracowania: prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego, analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, planowanej sprzedaży lokali, zasad polityki czynszowej, źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokości wydatków na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkaniowego zasobu gminy.

Wprowadzona niniejszą uchwałą regulacja prawna, stanowi podstawę do tworzenia warunków zaspokajania przez Gminę Rytwiany potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w ramach realizacji zadań własnych.

Wobec powyższego, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.