

**UCHWAŁA NR XLV/244/2018  
RADY GMINY RYTWIANY**

z dnia 30 lipca 2018 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rytwiany na lata 2018-2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 994) 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 1234) Rada Gminy Rytwiany uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rytwiany na lata 2018-2023”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

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

**§ 3.** Traci moc Uchwała Nr XXXIV/187/2013 Rady Gminy Rytwiany z dnia 25.03.2013 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rytwiany na lata 2013-2018.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Jerzy Gwizdowski**

## Rozdział 1

### **Postanowienia ogólne.**

§1.1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rytwiiany na latach 2018-2023, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rytwiiany oraz warunki racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tekst jedn. Dz.U. z 2018, poz. 1234),
  - 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Rytwiiany,
  - 3) wójta – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Rytwiiany,
  - 4) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy,
  - 5) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnie określone w art. 2 ust. 1 pkt. 7 ustawy o której mowa w §2 pkt. 1 niniejszej uchwały.
3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na wynajmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

## Rozdział 2

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

§2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rytwiiany tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy.

2. Przewiduje się w roku bieżącym powiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez oddanie do użytku nowego budynku z przeznaczeniem na lokale socjalne.

3. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

4. Aktualny zasób mieszkaniowy tworzy 5 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 239,50 m<sup>2</sup> w tym:

- 1) 2 lokale mieszkalne w budynku w Sichowie Dużym o łącznej powierzchni użytkowej 73,00 m<sup>2</sup>;
- 2) 1 lokal mieszkalny w budynku GSZOZ w Rytwianach o powierzchni użytkowej 61,50 m<sup>2</sup> ;
- 3) 2 lokale w budynku Zespołu Szkół Ogólnokształcących w Rytwianach o łącznej powierzchni użytkowej 105,00 m<sup>2</sup> ;
- 4) 5 lokali socjalnych w budynku w Sichowie Dużym o łącznej powierzchni użytkowej 123,00 m<sup>2</sup> .

5. Informację o wielkości oraz stanie technicznym zasobu mieszkaniowego według obecnego stanu przedstawiają poniższe tabele Nr 1 i 2:

6. Od roku 2019 zasób mieszkaniowy ulegnie zmianie i będzie stanowił:

- 2) 1 lokal mieszkalny w budynku GSZOZ w Rytwianach o powierzchni użytkowej 61,50 m<sup>2</sup> ;
- 3) 2 lokale w budynku Zespołu Szkół Ogólnokształcących w Rytwianach o łącznej powierzchni użytkowej 105,00 m<sup>2</sup> ;
- 4) 5 lokali socjalnych w budynku w Kłodzie o łącznej powierzchni użytkowej 169,13 m<sup>2</sup> .

7. Informację o wielkości oraz stanie technicznym zasobu mieszkaniowego na dzień 01.01.2019 r. przedstawiają poniższe tabele Nr 3 i 4:

Tabela Nr 1. Wykaz lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Rytwiiany w roku 2018.

Lp.	Lokalizacja budynku, miejscowość	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Rok budowy	Stan techniczny budynku
1.	Rytwiany ul. Szkolna 9	2	105,00	1974	Stan techniczny dobry co. gazowe, wod-kan. sieniowa, energia elektr., piwnica, łazienka z WC
2.	Rytwiany, ul. Kościelna 9	1	61,50	1975	Stan techniczny dobry co. gazowe, wod-kan. sieniowa, energia elektr., piwnica, łazienka z WC
3.	Sichów Duży 94	2	73,00	ok. 1900	Stan techniczny zły ogrzewanie piecowe. energia elekt.,

Tabela Nr 2. Wykaz lokali socjalnych w roku 2018.

Lp.	Lokalizacja budynku, miejscowość	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Rok budowy	Stan techniczny budynku
1.	Sichów Duży 94	5	123,00	ok. 1900	Stan techniczny zły ogrzewanie piecowe, energia elekt.,

Tabela Nr 3. Wykaz lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Rytwiany od roku 2019.

Lp.	Lokalizacja budynku, miejscowość	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Rok budowy	Stan techniczny budynku
1.	Rytwiany ul. Szkolna 9	2	105,00	1974	Stan techniczny dobry co. gazowe, wod-kan. sieniowa, energia elektr., piwnica, łazienka z WC
2.	Rytwiany, ul. Kościelna 9	1	61,50	1975	Stan techniczny dobry co. gazowe, wod-kan. sieniowa, energia elektr., piwnica, łazienka z WC

Tabela Nr 4. Wykaz lokali socjalnych od roku 2019.

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

1.	Kłoda ul. Jana Pawła II 63	5	169,13	2018	Stan techniczny bardzo dobry Instalacja wod-kan. sieciowa, wentylacyjna, ogrzewanie kominkiem wspomagane elektrycznie, instalacja elektryczna, łazienka z WC
----	----------------------------------	---	--------	------	---

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

Rodzaj lokalu	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lokal mieszkalny	5	3	3	3	3	3
Lokal socjalny	5	5	5	5	5	5
Łączna ilość lokali	10	8	8	8	8	8

### Rozdział 3

#### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.**

§3. 1. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych.

2. W celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego zasobu podjęta została inwestycja polegająca na poprawie warunków mieszkaniowych najstarszego budynku mieszkalno-socjalnego w miejscowości Sichów Duży.

Z uwagi na zaawansowany wiek budynku oraz jego zużycie wskutek wieloletniego eksploatacji, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne przystąpiono w roku 2018 do budowy nowego budynku socjalnego w miejscowości Kłoda dla 5 rodzin.

Dotychczasowy budynek mieszkalno-socjalny w miejscowości Sichów Duży zostanie przeznaczony do rozbiórki.

3. Gospodarka zasobem mieszkaniowym Gminy zmierza w kierunku poprawy obecnego stanu technicznego budynków między innymi poprzez:

- systematyczne przeglądy i ekspertyzy stanu technicznego,
- podejmowanie wszelkich starań zapobiegających pogarszaniu się istniejącego stanu technicznego.

4. Analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego określa poniższa tabela:

Lokalizacja budynku, miejscowość	Plan remontów i modernizacji budynków, lokali					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Rytwiany ul. Szkolna 9 (budynek Zespołu Szkół Ogólnokształcących )	0	0	0	0	0	0

Rytwiany ul. Kościelna 9 (budynek GSZOZ)	0	0	0	0	0	0
Sichów Duży 94	0	0	0	0	0	0
Kłoda ul. Jana Pawła II 63	0	0	0	0	0	0

#### Rozdział 4 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§4.1. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością gminy.

2. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale znajdujące się w budynkach:

- 1) wykorzystywanych do realizacji zadań Gminy, a w szczególności przeznaczonych na cele ochrony zdrowia i oświaty,
- 2) w których lokale przeznaczone zostały do wynajmu jako lokale socjalne.

#### Rozdział 5 Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§5. 1. Zasady polityki czynszowej powinny zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, który pozwoliłby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej, tak aby pokrywały przynajmniej koszty bieżącego utrzymania budynków.

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

3. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego uzależniona jest od następujących czynników:

- 1) położenia budynku,
2. położenia lokalu,
- 3) stanu technicznego budynku,
- 4) wyposażenia budynku i lokalu w instalacje i urządzenia:
  - centralne ogrzewanie,
  - instalacje i urządzenia wodne,
  - instalacje i urządzenia kanalizacyjne

4. Stawka bazowa czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalana jest w drodze zarządzenia Wójta Gminy na podstawie odrębnych przepisów, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających stawkę.

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

6. Podwyżki czynszu dokonywane będą 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.

7. Waloryzacja stawki czynszu na podstawie wskaźnika określonego w pkt. 6 odbywać się będzie bez konieczności wypowiedzania dotychczasowej stawki czynszu.

8. Stawka bazowa czynszu za najem lokalu socjalnego ustalana jest w drodze zarządzenia Wójta Gminy w wysokości 50 % najniższej stawki czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Rytwiany.

9. Obniżka czynszu może być udzielona na wniosek najemcy.

Czynsz może zostać obniżony o:

- 10 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.
  - 20 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 60 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 40 % w gospodarstwie wieloosobowym.
10. Dochód przeliczany będzie na członka rodziny wg przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

## Rozdział 6

### **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. 1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Rytwiany wykonywany jest przez Wójta Gminy.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
- 1) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
  - 2) remonty bieżące lokali i budynków,
  - 3) utrzymywanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych,
  - 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu mieszkań.
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. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są środki z budżetu gminy przeznaczone na realizację planów rozbudowy, remontów oraz wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz w miarę możliwości z pozyskanych źródeł finansowania z zewnątrz.

## Rozdział 8

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

Wyszczególnienie kosztów	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach (w tys. zł)					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Koszty bieżącej eksploatacji	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Koszty remontów	0	0	0	0	0	0
Koszty modernizacji	0	0	0	0	0	0

Wydatki inwestycyjne	697,8	0	0	0	0	0
----------------------	-------	---	---	---	---	---

2. W okresie obowiązywania wieloletniego programu przewiduje się wydatki na budowę budynku socjalnego.
3. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w tym koszty bieżącej eksploatacji są finansowane z bieżących czynszów oraz budżetu gminy.

## Rozdział 9

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

- §9. 1. Podczas obowiązywania niniejszego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie przewiduje się remontów budynków i lokali, wymagających opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę.
2. Planuje się od 2019 roku oddanie do najmu nowy budynek z przeznaczeniem na lokale socjalne.
  3. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie obowiązywania niniejszego programu.
  4. Polityka mieszkaniowa gminy będzie polegać na wspieraniu inwestorów prowadzących budownictwo jednorodzinne oraz poprzez przeznaczenie nowych terenów pod budownictwo jednorodzinne.