

**UCHWAŁA NR XXXIV/187/2013
RADY GMINY RYTWIANY**

z dnia 25 marca 2013 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rytwiany na lata 2013-2018

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) w związku z art. 21ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst. jedn. Dz.U. z 2011r. Nr 197, poz. 172 ze zmianami) Rada Gminy Rytwiany uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rytwiany na lata 2013-2018 stanowiący załącznik Nr1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Rytwiany.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/187/2013
Rady Gminy Rytwiany
z dnia 25 marca 2013 r.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rytwiany na latach 2013-2018.

2. Program, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rytwiany oraz warunki racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. 1. 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 2005r. Nr 31, poz.266 ze zm.),
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Rytwiany,
- 3) wójta – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Rytwiany,
- 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.

2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na wynajmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy jest jawne.

4. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali poddaje się kontroli społecznej, którą sprawuje komisja mieszkaniowa, powołana przez Wójta na okres obowiązywania niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3. 1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi budynki stanowiące w całości własność Gminy Rytwiany oraz będące współwłasnością Gminy i osób fizycznych.

2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, obejmuje:

- 1) 5 lokali mieszkalnych w 3 budynkach stanowiących własność Gminy Rytwiany, opisanych w Tabeli Nr 1 załącznika Nr1 do uchwały,
- 2) 4 lokale mieszkalne w 1 budynku będącym współwłasnością Gminy Rytwiany i osób fizycznych, przedstawia Tabela Nr 2 załącznika Nr1 do uchwały,
- 3) 5 lokali socjalnych wydzielonych w 1 budynku stanowiącym własność Gminy Rytwiany, przedstawia Tabela Nr 3 załącznika Nr1 do uchwały.

3. Wiek budynków oraz wyposażenie techniczne, opisane jest w Tabelach Nr 1-3 załącznika Nr1 do uchwały.

§ 4. Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe Gminy na realizację inwestycji nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Poprawa stanu technicznego budynków zależeć będzie od środków finansowych przewidzianych w budżecie Gminy oraz pozyskanych z innych źródeł.

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany. W przypadku lokali w budynku w Rytwianach przy ul. Szkolnej 9 i przy ul. Kościelnej 9, stan ten jest bardzo dobry i w latach 2013-2018 przewiduje się w tych obiektach jedynie w miarę potrzeb przeprowadzenie prac konserwatorskich, bieżących napraw.

2. W budynkach najstarszych ponad 50 –letnich, stan techniczny jest zły.

Przeprowadzenia remontów wymagają budynki położone w miejscowości Rytwiany przy ul.Szkolnej 8 oraz w miejscowości Sichów Duży 94.

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

- systematyczne przeglądy i ekspertyzy stanu technicznego,
- wykonywanie bieżących remontów na podstawie przeglądów i ekspertyz stanu technicznego,
- podejmowanie wszelkich starań zapobiegających pogarszaniu się istniejącego stanu technicznego.

4. Remonty wykonywane będą w zakresie na jaki pozwolą środki finansowe przeznaczone na ten cel w budżecie Gminy i pilność wykonania tych remontów.

5. Plan remontów, opisuje Tabela Nr 4 załącznika Nr1 do uchwały.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 6. 1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie na zasadach określonych uchwałą Rady Gminy oraz właściwymi przepisami.

2. Planuje się sprzedaż budynku stanowiącego współwłasność Gminy z osobami fizycznymi, położonego w Rytwianach przy ul. Szkolnej 8, w którym znajduje się 4 lokale mieszkalne.

3. 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.

§ 7. Wykonanie planu sprzedaży zależy przede wszystkim od możliwości finansowych najemców jako potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych.

§ 8. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży oraz koszty związane ze zbyciem lokalu mieszkalnego, w tym opłaty sądowe i notarialne ponosi nabywca.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Gmina będzie dążyć do osiągnięcia stanu, w którym wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych pokrywać będą koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego. Jednak ze względu na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy przewiduje się częściowe dofinansowanie jego utrzymania ze źródeł własnych.

2. Wzrost czynszów za lokale mieszkalne do poziomu pozwalającego na pokrycie kosztów utrzymania i remontów budynków i lokali ma spowodować dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych lokali mieszkalnych oraz zachęcać do prywatyzacji zasobu Gminy.

§ 10. 1. Stawkę czynszu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia uwzględniając zasady niniejszej uchwały.

2. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu nie będzie podwyższana częściej niż co 6-miesiący.

3. Wzrost stawki bazowej nie może przekraczać 50% stawki dotychczas obowiązującej.

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

§ 11. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosić będzie 50% stawki najniższego czynszu.

§ 12. 1. Stosuje się obniżki czynszu najmu w zależności od czynników obniżających wartość użytkową lokalu, określone w Tabeli Nr 5 załącznika Nr1 do uchwały.

2. Do czynników powodujących obniżenie czynszu zalicza się:

- 1) zły stan techniczny budynku,
- 2) brak wyposażenia budynku lub lokalu w instalacje techniczne.

§ 13. Ulepszenia dokonane w lokalu przez najemcę za zgodą Wójta nie powodują utraty prawa do obniżek czynszu, określonych w Tabeli Nr 5 załącznika Nr1 do uchwały.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 14. 1. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy wykonywane jest przez Wójta Gminy Rytwiany.

2. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym polegać będzie w szczególności na:

- 1) prowadzeniu konserwacji i remontów bieżących,
- 2) utrzymywaniu należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
- 3) naliczanie i podbieranie czynszów i innych opłat należnych z tytułu najmu lokali i innych nieruchomości gminnych z nimi związanych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 15. W latach obowiązywania programu, finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z wpływów czynszów, z środków budżetu Gminy oraz w miarę możliwości z pozyskanych źródeł finansowania z zewnątrz.

Rozdział 8.

Wysokość planowanych wydatków

§ 16. Wysokość wydatków w kolejnych latach związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, przedstawia Tabela nr 4 załącznika Nr1 do uchwały.

Rozdział 9.

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

§ 17. 1. Lokale, które stanowią pewną odrębną całość mogą zostać sprzedane dotychczasowym najemcom na podstawie obowiązujących przepisów. Wpłyne to zapewne na poprawę ich stanu technicznego, dzięki staraniom nowych właścicieli.

2. Biorąc pod uwagę stan faktyczny zasobów mieszkaniowych, oraz sytuację finansową naszej Gminy planuje się pozyskać środki finansowe z zewnętrznych źródeł finansowania (środki unijne) szczególnie na właściwe funkcjonowanie lokali, w tym lokali socjalnych.

Tabela Nr 1

Wykaz lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Rytwiany.

Lp.	Adres lokalu	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie techniczne	Rok budowy	Stan techniczny budynku
1.	Rytwiany ul. Szkolna 9 ogółem: w tym;	2	105,00		1974	Bardzo dobry
	-lokal nr 9/2	1	53,00	co. gazowe, wod- kan. sieciowa, energia elektr., piwnica, łazienka z WC		
	-lokal nr 9/3	1	52,00	co. gazowe, wod- kan. sieciowa , energia elektr., piwnica, łazienka z WC		
2.	Rytwiany, ul. Kościelna 9 ogółem: w tym;	1	61,50		1975	Bardzo dobry
	-lokal nr 9		61,50	co. gazowe, wod-kan.*) , energia elektr., piwnica, łazienka z WC		
3.	Sichów Duży 94 ogółem: w tym;	2	73,00		ok. 1900	Zły
	-lokal nr 94	1	43,00	ogrzewanie piecowe, energia elekt.,		
	-lokal nr 94	1	30,00	ogrzewanie piecowe, energia elekt.,		

*) instalacja kanalizacyjna (szambo)

**) wykonane wyposażenie lokalu we własnym zakresie

Tabela Nr 2

Lokale mieszkalne, w budynku stanowiącym współwłasność Gminy i osoby fizycznej.

Lp.	Adres lokalu	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Udział % lokalu w pow. budynku	Wyposażenie techniczne	Rok budowy	Stan techniczny budynku
1.	Rytwiany, ul. Szkolna 8 ogółem: w tym;	4	120,00		ogrzewanie piecowe, woda, energia elekt.	ok.1940	Zły
	-lokal nr 8/2	1	40,00	23,83			
	-lokal nr 8/3	1	20,00	13,09	ogrzewanie piecowe, woda, energia elekt.		
	-lokal nr 8/4	1	20,00	13,09	ogrzewanie piecowe, woda, energia elekt.		
	-lokal nr 8/5	1	40,00	23,82	ogrzewanie piecowe, woda, energia elekt.		

Tabela Nr 3

Wykaz lokali mieszkalnych, które stanowią lokale socjalne.

Lp.	Adres lokalu	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie lokalu	Rok budowy	Stan techniczny budynku
1.	Sichów Duży 94 ogółem: w tym;	5	123,00		ok. 1900	Zły
	-lokal nr 94	1	16,00	ogrzewanie piecowe, energia elekt.,		
	-lokal nr 94	1	42,00	ogrzewanie piecowe, energia elekt.,		
	-lokal nr 94	1	32,00	ogrzewanie piecowe, energia elekt.,		
	-lokal nr 94	1	18,00	ogrzewanie piecowe, energia elektr.,		
	-lokal nr 94	1	15,00	ogrzewanie piecowe, energia elektr.,		

Tabela Nr 4

Plan wydatków

Wyszczególnienie	Wydatki w kolejnych latach (w tys. zł)					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Koszt remontów	8,0	8,0	8,0	7,0	7,0	7,0

Tabela Nr 5.

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

Lp.	Czynniki obniżające wartość stawki czynszowej obowiązującej dla danego lokalu mieszkalnego w stosunku do stawki bazowej	Wysokość obniżki
1.	Brak instalacji gazu przewodowego	obniżka o 5%
2.	Brak instalacji centralnego ogrzewania	obniżka o 5%
3.	Brak łazienki i WC w lokalu	obniżka o 10%
4.	Brak instalacji wodociągowej	obniżka o 10%
5.	Brak instalacji kanalizacji sanitarnej	obniżka o 10%
6.	Brak instalacji sieciowej kanalizacji sanitarnej	obniżka o 5%
7.	Usytuowanie lokalu w budynku o złym stanie technicznym	obniżka o 5%