

**UCHWAŁA Nr XLV/465/10  
RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE**

**z dnia 27 sierpnia 2010r.**

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Rymanów w latach 2010 – 2014**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn zm.) 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733; z późn. zm)

**Rada Miejska w Rymanowie**

**uchwała, co następuje:**

**§ 1.**

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rymanów na lata 2010-2014, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rymanów.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## **PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYMANÓW NA LATA 2010-2014**

Podstawę opracowania stanowi ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 733; z późn. zm ) zwana dalej ustawą.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rymanów zawiera uporządkowane, działania zmierzające do prawidłowej gospodarki lokalami w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Założeniem niniejszego programu jest wyznaczenie kierunków, w jakich ma zmierzać polityka Gminy Rymanów w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem komunalnym .

Stopień realizacji wyznaczonych celów będzie natomiast uzależniony od sytuacji finansowej gminy w kolejnych latach. Program ten powinien stanowić jeden z elementów w pracach samorządu nad przygotowaniem budżetu gminy na kolejne lata.

W zależności od kształtu bieżącego budżetu gminy w poszczególnych latach program powinien podlegać w miarę możliwości corocznej aktualizacji.

Zgodnie z art. 21 ustawy zakres opracowania obejmuje:

- I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Rymanów w poszczególnych latach , z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- III. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.
- IV. Zasady polityki czynszowej, oraz warunki obniżania czynszu.
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rymanów oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach
- VII. 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 Rymanów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których Gmina Rymanów jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne.
- VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rymanów.

## Rozdział I

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

### 1. Stan istniejący mieszkaniowego zasobu Gminy Rymanów

Mieszkaniowy zasób Gminy Rymanów tworzą lokale położone na terenie miasta Rymanów, oraz Rymanowa Zdroju:

Tabela Nr.1

Lp.	Adres Budynku	Łączna ilość lokali w budynku	Łączna powierzchnia lokali	Uwagi
1	Rymanów ul. Rynek 1	5	237,49 m <sup>2</sup>	Współwłasność
2	Rymanów ul. Rynek 5	2	139,51 m <sup>2</sup>	Współwłasność
3	Rymanów ul. Rynek 19	3	150,78 m <sup>2</sup>	Wspólnota Mieszkaniowa
4	Rymanów ul. Rynek 21	4	157,91 m <sup>2</sup>	Wspólnota Mieszkaniowa
5	Rymanów ul. Bieleckiego 2	5	162,28 m <sup>2</sup>	Wspólnota Mieszkaniowa
6	Rymanów ul. Bieleckiego 7	5	220,81 m <sup>2</sup>	Własność
7	Rymanów Zdrój ul. Kasztanowa 1	12	510,96 m <sup>2</sup>	Wspólnota Mieszkaniowa
8	Rymanów Zdrój ul. Kasztanowa 3	1	30,00 m <sup>2</sup>	Wspólnota Mieszkaniowa
	Razem	37	1609,74 m <sup>2</sup>	

### 2) Wyposażenie techniczne lokali , kształtuje się następująco:

Tabela Nr.2

Lp.	Adres Budynku	Ilość lokali	Wyposażenie budynków w instalacje				
			Elektryczna	Wodociągowa	Kanalizacyjna	Gazowa	c.o.
1	Rymanów ul. Rynek 1	5	Elektryczna	Wodociągowa	Kanalizacyjna	Gazowa	c.o. 2 lokale
2	Rymanów ul. Rynek 5	2	Elektryczna	Wodociągowa	Kanalizacyjna	Gazowa	c.o. 1 lokal
3	Rymanów ul. Rynek 19	3	Elektryczna	Wodociągowa	Kanalizacyjna	Gazowa	-
4	Rymanów ul. Rynek 21	4	Elektryczna	Wodociągowa	Kanalizacyjna	Gazowa	c.o 1 lokal
5	Rymanów ul. Bieleckiego 2	5	Elektryczna	Wodociągowa	Kanalizacyjna	Gazowa	-
6	Rymanów ul. Bieleckiego 7	5	Elektryczna	Wodociągowa	Kanalizacyjna	Gazowa	-
7	Rymanów Zdrój ul. Kasztanowa 1	12	Elektryczna	Wodociągowa	Kanalizacyjna	Gazowa	c.o
8	Rymanów Zdrój ul. Kasztanowa 3	1	Elektryczna	Wodociągowa	Kanalizacyjna	Gazowa	c.o

### 3.)Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Tabela Nr.3

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego						
Rok	Zasób mieszkaniowy razem		Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	Ilość szt.	Pow.użyt. [m <sup>2</sup> ]	Ilość szt.	Pow.użyt. [m <sup>2</sup> ]	Ilość szt.	Pow.użyt. [m <sup>2</sup> ]
2010	37	1609,74	37	1609,74	0	0
2011	35	1528,21	35	1528,21	0	0
2012	37	1588,21	35	1528,21	2	60
2013	37	1588,21	35	1528,21	2	60
2014	37	1588,21	35	1528,21	2	60

Budynki mieszkaniowe wielorodzinne w których znajdują się lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Rymanów zostały wybudowane w latach 20-tych, 60-tych i 70-tych XX wieku, w wyniku długoletniego intensywnego użytkowania uległy naturalnemu zużyciu technicznemu. Głównym zadaniem jest usunięcie przyczyn powodujących pogarszanie się stanu budynków oraz systematyczne podnoszenie standardu lokali mieszkalnych.

Planuję się wykonanie adaptacji pomieszczeń znajdujących się w suterrenach budynku położonego w Rymanowie przy ul. Bieleckiego 7 z przeznaczeniem na 2 lokale socjalne.

## Rozdział II

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

1. Analizę potrzeb remontowo - modernizacyjnych opracowano w oparciu o aktualny stan techniczny administrowanych budynków zasobu mieszkaniowego gminy. Zawiera on katalog najpilniejszych potrzeb remontowo - modernizacyjnych wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych z podziałem na kolejne lata.
2. Szczegółowy spis zadań rzeczowo - finansowych zawiera tabela Nr 4, określa ona zakres prac oraz prognozowaną wysokość wydatków w kolejnych latach:
  - a) w zakresie remontów kapitalnych planowany zakres robót skoncentrowano głównie na kontynuacji remontów , elewacji zewnętrznych wraz z ociepleniem oraz szeregu zadań związanych z modernizacją i racjonalizacją zużycia ciepła w budynkach komunalnych,
  - b) w zakresie remontów bieżących w szczególności wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, malowanie klatek schodowych, wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i elektrycznych oraz szeregu prac eksploatacyjno-konserwatorskich koniecznych do utrzymania budynków lub ich otoczenia w należyтым stanie technicznym,
  - c) w zakresie inwestycji wykonanie kanalizacji deszczowej , wykonanie odwodnienia budynków , izolacji pionowej ścian fundamentów, wykonanie centralnego ogrzewania w budynkach.

**Tabela Nr.4 Zakres prac oraz prognozowana wysokość wydatków:**

Lp.	Adres	Zakres prac	Planowana wartość prac w poszczególnych latach w zł				
			2010	2011	2012	2013	2014
1	Rymanów ul. Rynek 1	1.Wykonanie elewacji strona południowa 2.Wykonanie kanalizacji deszczowej , izolacja pionowa ścian fundamentów , wymiana wewn instalacji gazowej wod-kan 3.Wykonanie elewacji strona północna 4.Wykonanie c.o- 3 lokale	55000	60000		16000	24000
2	Rymanów ul. Rynek 5	1.Wykonanie kanalizacji deszczowej , izolacja pionowa ścian fundamentów ,wymiana wewn instalacji gazowej , wod-kan , 2.Wykonanie elewacji strona północna 3.Wykonanie c.o – 1 lokal		60000		16000	9000
	Rymanów ul. Bieleckiego 7	Remont kapitalny Wymiana dachu budynku wraz z wymiana stropu i adaptacją poddasza na cele mieszkalne , Wykonanie elewacji budynku Wymiana instalacji elektrycznej, wod-kan , wykonanie c.o. Adaptacja suterenu na lokale socjalne		30000	250000	150000	
4	Rymanów ul. Bieleckiego 2	1.Adaptacja lokalu usługowego na lokal mieszkalny. 2.Wykonanie c.o 5 lokali		50000			40000
4	Rymanów ul. Rynek 19	1.Wykonanie c.o. - 3 lokale					25000
5	Rymanów ul. Rynek 21	1.Wykonanie c.o. - 2 lokale 2. Remont kapitalny lokalu nr 4 wymiana instalacji elektrycznej,wod-kan, wykonanie łazienki, wc , wykonanie c.o ,wymiana podłóg,					16000 60000
		Razem	55000	200000	250000	182000	174000

### Rozdział III

#### **Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach**

1. Sprzedaż lokali odbywa się zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Nr XXIV/238/2001 Rady Miejskiej w Rymanowie z dnia 10 lipca 2001 r. w sprawie sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych w domach wielolokalowych stanowiących własność gminy,
2. W latach 2010 - 2011 Gmina Rymanów przewiduje kontynuację polityki sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, na dotychczas obowiązujących zasadach z zastosowaniem bonifikat.
3. W latach 2012-2014 planuje się rezygnację z udzielanych bonifikat i sprzedaż lokali po cenach rynkowych.
4. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana jest na wniosek najemcy ,w kolejnych latach nie przewiduje się wzrostu sprzedaży mieszkań. Wobec wykupu lokali mieszkalnych w poprzednich latach, na kolejne prognozuje się stałe zmniejszenie zainteresowania nabywaniem lokali mieszkalnych od gminy.

## Rozdział IV

### Zasady polityki czynszowej

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu , które zapewniłyby samowystarczalność finansową . Wpływy z czynszów powinny pokrywać koszty utrzymania budynków , oraz umożliwiać pozyskiwanie środków na remonty.
2. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala Burmistrz Gminy Rymanów w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale
3. Stawka bazowa czynszu o której mowa w pkt 2 dotyczy lokali mieszkalnych wyposażonych w C.O, łazienkę, wc, gaz , wod-kan, energie elektryczną.
4. Wysokość stawki bazowej czynszu ustalana będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Województwa Podkarpackiego ogłaszanego przez Wojewodę Podkarpackiego w dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.
5. Ustala się na lata 2010-2014 bazową stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości: 1,90% wskaźnika przeliczeniowego  
Podwyższanie czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
6. Stawkę czynszu , o której mowa w pkt.2 podwyższa się w przypadku wystąpienia wymienionych niżej czynników uzasadniających zastosowanie podwyżek
  - a) zabudowa wolno-stojąca – 5%
  - b)usytuowanie na parterze i I piętrze -5%
  - c)po modernizacji w ostatnich 5 latach-10%
7. Stawka czynszu o której mowa w pkt.2 ulega obniżeniu w przypadku wystąpienia wymienionych niżej czynników uzasadniających zastosowanie obniżek:
  - a)brak gazu sieciowego-10%
  - b)brak centralnego ogrzewania-10%
  - c)brak łazienki-10%
  - d)brak wc-10%
  - e)usytuowanie na IV pięttrze-10%
  - f)usytuowania w budynkach wybudowanych przed 1939r.-20%
8. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżenie stawki, łączna obniżka nie może przekraczać 50% stawki bazowej.
9. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym
10. Maksymalna stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie może przekraczać 3% obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział V**

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

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Gminy Rymanów.
2. Budynkami Wspólnot Mieszkaniowych położonych w Rymanowie Zdroju ul. Kasztanowa 1,3 w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzają wspólnoty mieszkaniowe.
3. Budynkami Wspólnot Mieszkaniowych położonych w Rymanowie przy ul. Rynek 19-21, Bieleckiego 2, zarządza Burmistrz Gminy Rymanów .
4. Nie wyklucza się zmiany zarządcy nieruchomości w których gmina jest współwłaścicielem w przypadku podjęcia takiej decyzji przez ogół właścicieli danej nieruchomości.

## **Rozdział VI**

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Rymanów w kolejnych latach ujętych w programie w zakresie eksploatacji, konserwacji, remontów bieżących, remontów kapitalnych będą :

- 1) wpływy z opłat czynszowych za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z opłat czynszowych za lokale użytkowe,
- 3) wydatki celowe z budżetu gminy,
- 4) inne.

## **Rozdział VII**

**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 Rymanów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których Gmina Rymanów jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne.**

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami ewidencja przychodów i kosztów związanych z administrowaniem zasobów mieszkaniowych prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości z podziałem na poszczególne grupy rodzajowe kosztów:

- 1) **koszty eksploatacji budynków**, a za takowe uważa się wydatki związane z technicznym utrzymaniem budynków i administrowaniem zasobem mieszkaniowym gminy, a w szczególności wydatki na utrzymanie bieżące, oczyszczanie chodników i ulic międzyblokowych, podwórzy, utrzymania i konserwacji zieleni przyblokowej, placów zabaw wraz z małą architekturą, opłaty podatku od nieruchomości, oświetlenie i ogrzewanie pomieszczeń służących do wspólnego użytku, m.in. korytarzy, klatek schodowych, oczyszczanie przewodów kominowych, deratyzację, dezynfekcję, usługi pocztowo - telekomunikacyjne, sądowe oraz materiały kancelaryjno - biurowe,

2) **koszty remontów kapitalnych**, za takowe uważa się wydatki związane z realizacją zadań z zakresu robót budowlano - instalacyjnych polegających na doprowadzeniu do pierwotnego lub zbliżonego do pierwotnego stanu całego obiektu lub części obiektu, które uległy zużyciu. W związku z tym iż wydatki związane z realizacją remontów kapitalnych przekraczają zakres zwykłego zarządu szczegółowe ustalenia zadań z tego zakresu wymaga odrębnych ustaleń pomiędzy zainteresowanymi stronami.

3) **koszty remontów bieżących** są to wydatki na stałe lub okresowe konserwacje i naprawy konieczne do utrzymania budynku lub jego otoczenia w należyłym stanie technicznym, a w szczególności wydatki na konserwacje i naprawy pokryć dachowych, rynien i rur spadowych, instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych, instalacji elektrycznych, instalacji centralnego ogrzewania, instalacji zimnej i ciepłej wody, instalacji gazowych oraz urządzeń przeciwpożarowych, pomieszczeń przeznaczonych do ogólnego użytkowania.

Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Rymanów przedstawione zostały w Rozdziale II.

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli ponoszone są przez właścicieli lokali.

**Tabela nr 5. Planowane wydatki w zł.**

Rok	Bieżąca eksploatacja	Remonty i Modernizacja	Inwestycje	Zarząd nieruchomością	Fundusz remontowy	Razem
2010	14 000	55 000		2 680	51 538	123 218
2011	15 000		200 000	2 580	51 340	268 920
2012	16 000		250 000	2 580	51 340	319 920
2013	17 000	32 000	150 000	2 580	51 340	252 920
2014	17 000		174 000	2 580	51 340	244 920

## Rozdział VIII

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rymanów**

Gmina Rymanów będzie prowadziła czynne działania mające na celu poprawę istniejącego stanu technicznego posiadanych mieszkań poprzez podwyższenie ich standardu. Stan taki zostanie osiągnięty między innymi poprzez wymienione w niniejszym programie we wcześniejszych rozdziałach prace remontowe i modernizacyjne.

Przy istniejącym zasobie mieszkaniowym brak jest możliwości stosowania zamiany lokali na czas przeprowadzenia remontu czy modernizacji. Konieczne prace remontowe prowadzone będą przez okresowe wyłączenie z użytkowania remontowanego lokalu.