

z dnia 10 lipca 2015 r.

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rymanów
w latach 2015-2020.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym(Dz. U. z 2013r. poz. 594 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 2014r. poz. 150) -

Rada Miejska w Rymanowie
uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rymanów na lata 2015-2020 , który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rymanów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Rymanowie



Krystyna Przybyła-Ostap

Załącznik do Uchwały Nr IX/104/15

Rady Miejskiej w Rymanowie

z dnia 10 lipca 2015 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYMANÓW NA LATA
2015-2020**

Podstawę opracowania stanowi ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2014r poz. 150) 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 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 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. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach .
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów .
- V. 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.
- 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 , koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne .
- VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
- I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach , z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Rymanów tworzą lokale położone na terenie Rymanowa, Rymanowa -Zdroju oraz Wróblika Szlacheckiego.

Tabela Nr 1

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia lokali w m ²	Uwagi
1	Rymanów ul. Rynek 1	5	237,49	Współwłasność
2	Rymanów ul. Rynek 5	2	139,51	Współwłasność
3	Rymanów ul. Rynek 21	4	163,60	Wspólnota Mieszkaniowa
4	Rymanów ul. Bieleckiego 2	5	164,26	Wspólnota

				Mieszkaniowa
5	Rymanów ul. Bieleckiego 7	5	220,81	Własność
6	Rymanów Zdrój ul. Kasztanowa 1	4	164,45	Wspólnota Mieszkaniowa
7	Wróblík Szlachecki ul. Kolejowa 21	8	228,21	Trwały zarząd ZGK
	Razem	33	1318,33	

2. Wyposażenie techniczne lokali

Tabela Nr 2

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

Określenie stanu technicznego zasobu

Budynki mieszkaniowe wielorodzinne w których znajdują się lokale mieszkalne stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy Rymanów zostały wybudowane w latach 20-tych , 60-tych , 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.

3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Tabela Nr 3.

Rok	Zasób mieszkaniowy	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne
-----	--------------------	-------------------	-----------------

	razem		Ilość szt.	Pow. użyt. (m2)	Ilość szt.	Pow. użyt. (m2)	Ilość szt.	Pow. użyt. (m2)
	Ilość szt.	Pow. użyt. (m2)						
2015	33	1318,33	33	1318,33	0	0		
2016	34	1370,04	33	1346,82	1	23,22		
2017	34	1370,04	33	1346,82	1	23,22		
2018	34	1370,04	33	1346,82	1	23,22		
2019	34	1370,04	33	1346,82	1	23,22		
2020	34	1370,04	33	1346,82	1	22,23		

Planuje się wykonanie remontu pomieszczeń w suterrenach budynku położonego w Rymanowie przy ul. Bieleckiego 7 i odtworzenie lokalu mieszkalnego, który tam się znajdował. Powierzchnia użytkowa lokalu wyniesie 52,07 m².

Planuje się wykonanie remontu lokalu mieszkalnego położonego w suterrenach budynku przy ul. Bieleckiego 2 o pow. 22,23m² z przeznaczeniem na lokal socjalny lub pomieszczenie tymczasowe.

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.

Zawiera on zestawienie potrzeb remontowo – modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych z podziałem na kolejne lata.

2. Szczegółowy spis zadań rzeczowo – finansowych zawiera tabela nr 4, określa on zakres prac oraz prognozowana wysokość wydatków z podziałem na kolejne lata.

- a) W zakresie inwestycji wykonanie termomodernizacji budynków oraz zadań związanych z wykonaniem centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych.
- b) W zakresie remontów planowany zakres robót polega na kontynuacji remontów elewacji zewnętrznych remontów balkonów, tarasów wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i elektrycznych.
- c) W zakresie bieżącego utrzymania, malowanie klatek schodowych, korytarzy oraz wykonywanie prac eksploatacyjno- konserwacyjnych koniecznych do utrzymania budynków i ich otoczenia w należytym stanie technicznym.

Zakres prac oraz prognozowana wysokość wydatków:

Tabela Nr 4

Lp	Adres budynku	Zakres prac	Wartość	Rok
1	Rymanów ul. Rynek 1	1. Wykonanie elewacji od strony ul. Bocznej.	20 000	2016
		2. Remont lokalu mieszkalnego Nr 3 (łazienki, wymiana instalacji wod-kan) – 3	15 000	2017
		3. Remont lokalu mieszkalnego Nr 1,4 (łazienki, wykonanie instalacji c.o.)	30 000	2018
		4 Remont lokali mieszkalnych Nr 2,5 (łazienek, wymiana instalacji wod-kan) – 2 lokale	30 000	2019

		5. Remonta klatki schodowej , balkonu , korytarza	20 000	2020
2	Rymanów ul. Rynek 5	1. Wykonanie nowych schodów na strych	10 000	2015
		2. Wykonanie elewacji od strony ul. Bocznej Wymiana rynien , Malowanie dachu , remont balkonu	30 000	2017
		3. Remont lokalu nr 2 , wykonanie instalacji c.o , wymiana instalacji wod – kan , remont łazienki	40 000	2019
3	Rymanów ul. Bieleckiego 2	1. Remont lokalu mieszkalnego nr 1 Wymiana instalacji elektrycznej , wod kan , gazowej	28 000	2016
		2 Remont lokalu mieszkalnego nr 3 Wykonanie instalacji c.o Wymiana instalacji wod-kan, remont łazienki	30 000	2017
		2. Remont lokalu mieszkalnego nr 9 wykonanie instalacji c.o wymiana instalacji wod –kan , remont łazienki	40 000	2020
4	Rymanów ul. Bieleckiego 7	1. Remont lokalu mieszkalnego Nr 6	51 000	2015
		2. Wykonanie elewacji budynku (termomodernizacja) Remont tarasu od strony ul. Bieleckiego Remont balkonu	70 000	2016

		2.Remont lokalu mieszkalnego nr 1 , remont łazienki , wymiana podłóg	20 000	2017
		3.Remont lokalu mieszkalnego nr 5 , remont łazienki , wymiana podłóg	20 000	2019
5	Rymanów ul. Rynek 21	1.Remont kapitalny lokalu nr 4 wykonanie instalacji c.o , wykonanie łazienki	30 000	2017
		2. Remont kapitalny lokalu nr 1 wykonanie instalacji c.o wykonanie łazienki	30 000	2018
6	Rymanów Zdrój ul. Kasztanowa 1	1 Remonty lokali mieszkalnych – 2 lokale	30 000	2018
		2. Remonty lokali mieszkalnych – 2 lokale	30 000	2020

Planuje się wykonanie kanalizacji deszczowej od ulicy Rynek oraz wymianę wewnętrznej instalacji gazowej zlokalizowanej w chodniku ul. Rynek w pasie drogowym drogi krajowej nr 28 . Prace te należy wykonać łącznie z remontem chodnika

III Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych 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. Gmina Rymanów będzie kontynuowała politykę sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, na dotychczas obowiązujących zasadach z zastosowaniem bonifikat.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się na wniosek najemcy, w kolejnych latach nie przewiduje się wzrostu zainteresowania zakupem lokali.

4. W ubiegłych latach w związku z planowaną rezygnacją z udzielanych bonifikat i sprzedażą lokali po cenach rynkowych, wszyscy najemcy którzy byli zainteresowani zakupem lokalu skorzystali z tej możliwości. Pozostała grupa najemców ze względów finansowych nie jest zainteresowana zakupem, sytuacja ta może ulec zmianie w przypadku poprawy sytuacji materialnej najemców.

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. Stawkę czynszu za 1 m² 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 standardowo wyposażonych w instalacje c.o , wod.-kan. , gazową , elektryczną , łazienkę , wc.

4. Wysokość stawki bazowej czynszu ustalana będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa podkarpackiego ogłaszanego przez Wojewodę Podkarpackiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

5. Ustala się na lata 2015-2020 bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości : 2,3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa podkarpackiego.

6. Podwyższanie czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

7. Stawkę czynszu o której mowa w pkt. 2 podwyższa się w przypadku wystąpienia wymienionych niżej czynników uzasadniających zastosowanie podwyżek :

- a) usytuowanie na parterze i I piętrze – 5%
- b) po modernizacji –10%

8. Stawkę czynszu o której mowa w pkt. 2 obniża się w przypadku wystąpienia wymienionych niżej czynników uzasadniających zastosowanie obniżki :

- a) brak centralnego ogrzewania -10%
- b) brak wc - 10%
- c) brak łazienki -10%
- d) usytuowanie na IV piętrze- 10%
- e) usytuowanie w budynkach wybudowanych przed 1939r.- 20%

9. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżenie stawki, łączna obniżka nie może przekraczać 50% stawki bazowej.

10. Maksymalna stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali nie może przekraczać 3% obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa podkarpackiego.

11. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

12. Stawka czynszu za pomieszczenie tymczasowe obowiązuje w wysokości takiej jak za lokal socjalny.

13. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

14. Wysokość odszkodowania odpowiada obowiązującej stawce czynszu za ten lokal.

V. 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.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Gminy Rymanów.

2. Budynkiem Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w Rymanowie Zdroju przy ul. Kasztanowej 1, w którym znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wspólnota Mieszkaniowa.

3. Budynkami Wspólnot Mieszkaniowych położonych w Rymanowie przy ul. Rynek 19-21,

Bieleckiego 2 w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Gmina Rymanów.

4. Budynek we Wróbliku Szlacheckim ul. Kolejowa 21 jest przekazany w trwały zarząd ZGK Rymanów.

5. Planuje się zmianę zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej Rymanów Rynek 19-21. Zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólna może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała stanowi podstawę do wpisu w księdze wieczystej.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Rymanów w kolejnych latach ujętych w programie w zakresie inwestycji , remontów , bieżącego utrzymania , eksploatacji , konserwacji będą:

- 1. wpływy z opłat czynszowych za lokale mieszkalnych,
- 2. wpływy z opłat czynszowych za lokale użytkowe,

3. wydatki celowe z budżetu gminy,

4. inne,

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

1. Koszty eksploatacji budynków: obejmują koszty związane z technicznym utrzymaniem budynków i administrowaniem zasobem mieszkaniowym gminy, a w szczególności wydatki związane z utrzymaniem czystości, opłaty podatków od nieruchomości, koszty energii elektrycznej, gazu w częściach wspólnych budynku, przeglądy techniczne budynków, przeglądy przewodów kominowych i wentylacyjnych, przeglądy szczelności instalacji gazowych, przeglądy instalacji elektrycznej, wydatki na stałe lub okresowe konserwacje konieczne do utrzymania budynku lub jego otoczenia w należyłym stanie technicznym, koszty sądowe, koszty materiałów kancelaryjno-biurowych.

2. Koszty remontów: obejmują koszty związane z wykonaniem w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego a nie stanowiącego bieżącej konserwacji przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

3. Koszty zarządu nieruchomością wspólną: składają się w szczególności z wydatków na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, odbioru ścieków w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których gmina jest jednym ze współwłaścicieli ponoszone są przez właścicieli lokali.

4. Wydatki inwestycyjne: obejmują wykonywanie robót budowlanych w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, oraz wykonanie obiektu budowlanego.

5. Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostały przedstawione w pkt II

6. Wspólnoty Mieszkaniowe uchwalają plan gospodarczy na dany rok, który ustala potrzeby remontowe, Gmina przekazuje zaliczki na fundusz remontowy za lokale będące jej własnością zgodnie z uchwałami wspólnot.

Tabela Nr 5 Planowane wydatki w zł

Rok	Eksploatacja	Remonty	Zarząd nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowe	Inwestycje	Razem
2015	15 000	100 000	35 000	15 000	165 000
2016	20 000	50 000	35 000	70 000	175 000
2017	20 000	65 000	35 000	60 000	180 000
2018	20 000	50 000	35 000	60 000	165 000
2019	20 000	50 000	35 000	40 000	145 000
2020	20 000	50 000	35 000	40 000	145 000

VII Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowana sprzedaż lokali.

Gmina Rymanów będzie prowadziła działania mające na celu poprawę istniejącego stanu technicznego posiadanych mieszkań poprzez podwyższanie ich standardu. Stan taki zostanie osiągnięty poprzez wymienione w niniejszym programie prace remontowe i inwestycje.

Przy istniejącym zasobie mieszkaniowym brak jest możliwości stosowania zamiany lokali na czas prowadzenia remontu. Konieczne prace remontowe będą prowadzone w zamieszkałych lokalach mieszkalnych z okresowym wyłączeniem remontowanych pomieszczeń.

Plany dotyczące planowanej sprzedaży zostały przedstawione w pkt. III

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ w RYMANOWIE

Krzyżak - Ostap
Krystyna Przybyła-Ostap