

UCHWAŁA Nr XXVI/257/05  
RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE

z dnia 1 lipca 2005r.

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rymanów**

**w latach 2005 – 2009**

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 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162 poz.1568 z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz.1759) 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 2005 r. Nr 31, poz. 266) - **Rada Miejska w Rymanowie**

**uchwała, co następuje:**

**§ 1.**

Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Rymanów na lata 2005 - 2009

**§ 2.**

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 2005 r. Nr 31 poz. 266) zwana dalej ustawą.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rymanów zawiera uporządkowane, harmonijne działania zmierzające do prawidłowej gospodarki lokalami w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, co jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez w/w ustawę.

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 przedmiotowej ustawy zakres opracowania obejmuje:

- I. Stan istniejący mieszkaniowego zasobu Gminy Rymanów
- II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Rymanów.
- III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.
- V. Zasady polityki czynszowej.
- VI. 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.
- VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
- VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów o raz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rymanów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi których Gmina Rymanów jest jednym ze współwłaścicieli.
- IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rymanów.

## Rozdział I

### Stan istniejący mieszkaniowego zasobu Gminy Rymanów

#### § 3

Mieszkaniowy zasób Gminy Rymanów tworzą lokale :

1) **na terenie Miasta Rymanów:**

1. Rynek 19 - 3 lokale mieszkalne,
2. Rynek 21 - 4 lokale mieszkalne,
3. Rynek 1 - 5 lokali mieszkalnych,
4. Rynek 5 - 2 lokale mieszkalne,
5. Bieleckiego 2 - 6 lokali mieszkalnych,
6. Bieleckiego 7 - 5 lokali mieszkalnych,

-----  
**Razem : 25 lokali mieszkalnych,**

2) **na terenie Gminy Rymanów:**

1. Rymanów Zdrój Kasztanowa 1 - 14 lokali mieszkalnych,
2. Rymanów Zdrój Kasztanowa 3 - 7 lokali mieszkalnych,
3. Bałucianka - 1 lokal mieszkalny,
4. Bzianka - 1 lokal mieszkalny,
5. Głębokie - 1 lokal mieszkalny,
6. Milcza - 1 lokal mieszkalny,
7. Posada Górna – 2 lokale mieszkalne,
8. Wróblík Szlachecki - 1 lokal mieszkalny,

-----  
**Razem : 28 lokali mieszkalnych**

Rodzaj mieszkań będących własnością Gminy Rymanów według wyposażenia technicznego, kształtuje się następująco:

Rodzaj instalacji	Ilość mieszkań
Centralne ogrzewanie	21
Woda	53
Gaz	52
Centralna ciepła woda	0

Gmina Rymanów posiada trzy lokale mieszkalne położony na terenie miasta Rymanów przeznaczone do wynajmu jako pomieszczenia socjalne.

Gmina Rymanów nie posiada lokali mieszkalnych przewidzianych do wynajmu na czas trwania stosunku pracy.

## Rozdział II

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Rymanów

#### § 4

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Rymanów przedstawia się następująco:

Rok	Prognoza wielkości zasobów mieszkaniowych	
	Ogółem	w tym lokali socjalnych
2005	49	3
2006	51	9
2007	46	9
2008	41	9
2009	35	9

Podjęto działania polegające na adaptacji niewykorzystanych powierzchni użytkowych byłej szkoły we Wróbliku Królewskim na 6 lokali socjalnych.

Gmina Rymanów nadal będzie prowadziła sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach.

## Rozdział III

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

#### § 5

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.

Szczegółowy spis zadań rzeczowo - finansowych zawiera poniższa tabela, określa ona wysokość wydatków w kolejnych latach:

- **w zakresie remontów kapitalnych** planowany zakres robót skoncentrowano głównie na kontynuacji remontów kapitalnych pokryć dachowych, elewacji zewnętrznych wraz z ociepleniem oraz szeregu zadań związanych z modernizacją i racjonalizacją zużycia ciepła w budynkach komunalnych,
- **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 należywym stanie technicznym,

L.p.	Szczegółowa lokalizacja - wyszczególnienie robót	Planowana wartość w zł.	Planowane lata realizacji
1.	Budynek Rynek 19-20- wykonanie elewacji budynku z częściowym dociepleniem ścian, wymiana obróbek blacharskich	60,000	2005-2006
2.	Budynek Bieleckiego 2 – wykonanie izolacji pionowej budynku, malowanie dachu, remont kapitalny tarasu	40,000	2005-2006
3.	Budynek Bieleckiego 7 – kapitalny remont mieszkania socjalnego, wykonanie izolacji pionowej, wymiana obróbek blacharskich, remont tarasu	70,000	2005-2007
4.	Rynek 21 – wymiana stolarki okiennej	3,000	2006
5.	Rynek 5 – wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5,000	2006
6.	Rynek 1 – wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	8,000	2007
7.	Rymanów Zdrój – Kasztanowa 3 – współfinansowanie docieplenia budynku i wykonaniu elewacji budynku	52000	2005-2008
8.	Rymanów Zdrój – Kasztanowa 1 – współfinansowanie docieplenia budynku i wykonanie elewacji budynku	65,000	2006-2009
9.			

## Rozdział IV

### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

#### § 6

W latach 2005 - 2009 Gmina Rymanów przewiduje kontynuację polityki sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, na dotychczas obowiązujących zasadach z zastosowaniem bonifikat.

Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana jest na wniosek najemcy lub w drodze przetargu. W kolejnych latach nie przewiduje się wzrostu sprzedaży mieszkań. Wobec masowego wykupu lokali mieszkalnych w poprzednich latach, na kolejne prognozuje się stałe zmniejszenie zainteresowania nabywaniem lokali mieszkalnych od gminy.

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, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rymanów.

Planowany proces sprzedaży lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

<b>Rok</b>	<b>Liczba mieszkań</b>	<b>Adres budynku</b>
<b>2005</b>	3 1	Agronomówki Rymanów, rynek 19/12
<b>2006</b>	5	Rymanów Zdrój ul. Kasztanowa, Rymanów Rynek 19
<b>2007</b>	5	Rymanów Zdrój ul. Kasztanowa
<b>2008</b>	5	Rymanów Zdrój ul. Kasztanowa
<b>2009</b>	6	Rymanów Zdrój ul. Kasztanowa

## **Rozdział V**

### **Zasady polityki czynszowej**

#### **§ 7**

1. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych lokali ustala Burmistrz w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale, o ile ustawy - przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.
  - 1) Stawka czynszu, o której mowa w § 7 dotyczy lokali o standardzie podstawowym (C.O., gaz przew., łazienka, wc).
  - 2) Wysokość stawek czynszu ustalana będzie na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego.
  - 3) Przez wskaźnik przeliczeniowy należy rozumieć wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla powiatów województwa podkarpackiego ogłaszanego przez Wojewodę Podkarpackiego w Dzienniku Urzędowym Województwa.
2. Ustala się na lata 2005-2009 bazową stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości:
  - 1) w 2005 r. - 1,50% wskaźnika przeliczeniowego
  - 2) w 2006 r. - 1,60% wskaźnika przeliczeniowego
  - 3) w 2007 r. - 1,70% wskaźnika przeliczeniowego
  - 4) w 2008 r. - 1,80% wskaźnika przeliczeniowego
  - 5) w 2009 r. - 1,90% wskaźnika przeliczeniowego.
3. Podwyższanie czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może się dokonywać częściej niż jeden raz w roku w terminie do końca II półrocza, w oparciu o obowiązujący wskaźnik przeliczeniowy.
4. Stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1 podwyższa się w przypadku wystąpienia niżej wymienionych czynników uzasadniających zastosowanie podwyżki:
  - 1) zabudowa wolnostojąca - o 5%
  - 2) usytuowanie na parterze i I piętrze - o 5%
  - 3) po modernizacji w ostatnich 5 latach - o 5%
5. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1 ulega obniżeniu w przypadku wystąpienia niżej wymienionych czynników uzasadniających obniżkę:
  - 1) brak gazu sieciowego - o 10%
  - 2) brak centralnego ogrzewania - o 10%
  - 3) brak łazienki - o 10%
  - 4) brak wc - o 10%

- 5) brak wody bieżącej - o 10%
- 6) usytuowane na IV piętrze - o 10%
- 7) usytuowane w budynkach starego budownictwa – o 20%
- 8) usytuowane w miejscowościach poza Rymanowem i Rymanowem Zdrojem – o 35%
6. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki, łączna obniżka nie może przekraczać 50% stawki bazowej.
7. Maksymalny czynsz nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
8. Czynniki wymienione w ust. 4 i 5 nie mają zastosowania do stawek czynszu na lokale socjalne.
9. Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

## **Rozdział VI**

### **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**

#### **§ 8**

W odniesieniu do zasobu mieszkaniowego gminy Rymanów jednostką zarządzającą zasobami mieszkaniowymi jest sama Gmina za wyjątkiem budynku przy ul. Kasztanowej 3 w Rymanowie Zdroju.

Nie wyklucza się zmiany zarządcy nieruchomości w których gmina jest współwłaścicielem w przypadku podjęcia takiej decyzji przez ogół właścicieli danej nieruchomości.

## **Rozdział VII**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

#### **§ 9**

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 VIII**

### **Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu i Gminy Rymanow, koszty zarządu nieruchomością wspólną i których Gmina Rymanów jest jednym ze współwłaścicieli**

#### **§ 10**

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 kapitałnych**, 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 kapitałnych 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 bieżącej eksploatacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rymanów ponoszone są przez najemców lokali i uwzględniane w czynszu za ich wynajem. Kalkulacja kosztów przedstawiona przez zarządcę będzie rokrocznie zatwierdzana przez Burmistrza Gminy Rymanów.

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

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli ponoszone są przez właścicieli lokali i uwzględniane w opłacie eksploatacyjnej.

Lp.	Rodzaj wydatków (w tys. zł.)	2005	2006	2007	2008	2009
1.	Eksploatacja (w tym koszty zarządu nieruchomością wspólną)	8,000	7,500	7,000	6,500	6,000
2.	Remonty	70,000	65,000	60,000	55,000	53,000

## Rozdział IX

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

#### § 11

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.

#### § 12

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rymanów, nadzór nad jej wykonaniem sprawuje Komisja Budżetu, Gospodarki i Mienia Rady Miejskiej w Rymanowie.

#### § 13

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.