

**UCHWAŁA NR XLVIII/436/2021
RADY MIEJSKIEJ W RYMANOWIE**

z dnia 28 maja 2021 r.

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rymanów
w latach 2021-2026.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 713 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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 poz. 11)

**Rada Miejska w Rymanowie
uchwała, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rymanów na lata 2021-2026, 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rymanowie

Andrzej Pitrus

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYMANÓW NA LATA 2021-2026

Podstawę opracowania stanowi ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z 2021 r. poz. 11) zwana dalej ustawą.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rymanów zawiera działania zmierzające do prawidłowej gospodarki lokalami w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Założeniem niniejszego programu jest wyznaczanie 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 aktualizacji.

Zgodnie z art. 21 ust 2 ustawy zakres opracowania obejmuje :

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
3. planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów;
5. 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. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

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

I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;

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	148,29	Współwłasność
3	Rymanów ul. Rynek 21	4	164,14	Wspólnota Mieszkaniowa
4	Rymanów ul. Bieleckiego 2	5	169,02	Wspólnota Mieszkaniowa
5	Rymanów ul. Bieleckiego 7	6	273,47	Własność
6	Rymanów Zdrój ul. Kasztanowa 1	4	164,45	Wspólnota Mieszkaniowa
7	Wróblnik Szlachecki ul. Kolejowa 21	8	228,21	Własność

2. Wyposażenie techniczne lokali

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. 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.
4	Rymanów ul. Bieleckiego 2	5	Elektryczna	Wodociągowa	Kanalizacyjna	Gazowa	c.o. 4 lokale
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	Wróblnik 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 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.

1. Rymanów ul. Rynek 1, budynek położony w północnej pierzei Rynku przy drodze krajowej nr 28, w strefie ochrony konserwatorskiej A, wybudowany na przełomie XIX i XX wieku.

W budynku wyremontowano lokal nr 5, wykonano instalację c.o w lokalach nr 2,3,5, wykonano elewacje od ul. Rynek.

2. Rymanów ul. Rynek 5, budynek położony w północnej pierzei Rynku przy drodze krajowej nr 28, w strefie ochrony konserwatorskiej A, wybudowany na przełomie XIX i XX wieku.

W budynku wykonano elewacje od strony ul. Rynek.

W budynkach nr 1,5 brak izolacji poziomej i pionowej ścian fundamentów oraz kanalizacji deszczowej od strony drogi krajowej nr 28 powoduje zawilgocenie murów piwnic. Konieczne jest wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, odprowadzenie wody opadowej do kanalizacji deszczowej oraz wymiana instalacji gazowej zlokalizowanej w chodniku w pasie drogowym. Wykonanie prac wymaga współpracy z GDDKiA oraz właścicielami sąsiednich nieruchomości. Ze względu na położenie przy bardzo ruchliwej drodze budynki narażone na drgania oraz zasolenie związane z zimowym utrzymaniem drogi.

3. Rymanów ul Rynek 21 budynek położony w zachodniej pierzei Rynku przy drodze wojewódzkiej nr 887 w strefie ochrony konserwatorskiej A, wybudowany na początku XX wieku. W budynku wyremontowano lokale nr 1,4,5 wymieniono instalacje gazową, wod-kan, centralne ogrzewanie dla lokali nr 1,4,5,6

4. Rymanów ul. Bieleckiego 2, budynek położony przy drodze krajowej nr 28, w strefie ochrony konserwatorskiej A, wybudowany na początku XX wieku.

W budynku wymieniono pokrycie dachu, wykonano izolację pionową ścian fundamentów, wykonano nową instalację gazową, wod.-kan., instalacje co w lokalach nr 1,3, 5,6 , wykonano taras od strony drogi nr 28 ,

5. Rymanów ul. Bieleckiego 7, budynek położony przy drodze krajowej nr 28, w strefie ochrony konserwatorskiej A, wybudowany na początku XX wieku.

W budynku wymieniono pokrycie dachu , wykonano izolację pionową ścian fundamentów, wykonano nową instalację gazową , wod-kan . centralne ogrzewanie, dla wszystkich lokali

Ze względu na położenie przy bardzo ruchliwej drodze budynku nr 2,7 narażone na drgania oraz zasolenie związane z zimowym utrzymaniem drogi.

6. Rymanów Zdrój ul. Kasztanowa 1, budynek wybudowany w latach 60 XX wieku, położony w centrum Rymanowa Zdroju.

7. Wróblak Szlachecki ul. Kolejowa 21, budynek wybudowany w latach 60 XX wieku, przy drodze wojewódzkiej nr 887, położony w centrum miejscowości. Budynek po generalnym remoncie wykonanym w roku 2012.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Tabela Nr 3.

Rok	Zasób mieszkaniowy Razem2		Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	Ilość szt.	Pow. użytkowa (m ²)	Ilość szt.	Pow. użytkowa (m ²)	Ilość szt.	Pow. użyt. (m ²)
2021	34	1385,07	33	1385,07	1	27,98
2022	32	1289,90	31	1289,90	1	27,98
2023	32	1289,90	31	1289,90	1	27,98
2024	32	1289,90	31	1289,90	1	27,98
2025	32	1289,90	31	1289,90	1	27,98
2026	32	1289,90	31	1289,90	1	27,98

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.

- W zakresie inwestycji wykonanie termomodernizacji budynków oraz zadań związanych z wykonaniem centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych.
- 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.
- 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	1.Wykonanie izolacji fundamentów, kanalizacji deszczowej,	100 000	2022

	ul. Rynek 1	wykonanie elewacji budynku od ul. Bocznej		
		2. Remont lokalu mieszkalnego Nr 3 (łazienki , wymiana inst wod-kan)	20 000	2024
		3. Remont lokali mieszkalnych Nr 1,4 (łazienek ,wymiana instalacji wod-kan , instalacja c.o) – 2 lokale wymiana naświetla dachowego	80 000	2024
		4. Remont korytarza, klatki schodowej , balkonu, wymiana naświetla dachowego.	50 000	2025
2	Rymanów ul. Rynek 5	1. Malowanie dachu	12 000	2021
		2. Montaż kotła c.o ocieplenie stropu lokal nr 1	18 000	2021
		3. Remont lokalu nr 2 wykonanie instalacji c.o , wymiana instalacji wod – kan ocieplenie stropu, remont łazienki lokal nr 2	50 000	2021
		4. Wykonanie izolacji fundamentów, kanalizacji deszczowej, wykonanie elewacji budynku od ul. Bocznej	100 000	2022
		5. Remont korytarza , klatki schodowej	20 000	2026
3	Rymanów ul. Bieleckiego 2	1. Remont lokalu mieszkalnego nr 9 wykonanie instalacji c.o wymiana instalacji wod –kan , remont łazienki	50 000	2025
4	Rymanów ul. Bieleckiego 7	1..Wykonanie elewacji budynku (termomodernizacja) Remont tarasu od strony ul. Bieleckiego	80 000	2023
		2. Remont lokalu mieszkalnego nr 1 , remont łazienki	20 000	2023
5	Rymanów ul. Rynek 21	Wykonanie ocieplenia stropu lokale nr 5,6	20 000	2021
6	Rymanów Zdrój ul. Kasztanowa 1	1. Remont lokalu mieszkalnego nr 11	40 000	2026
		2. Remont lokalu mieszkalnego nr 26	40 000	2026

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. Planuję się zmianę uchwały, dopuszczenie możliwość sprzedaży lokali tylko w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych i budynkach stanowiących współwłasność.

W budynkach stanowiących własność Gminy Rymanów planuję się zrezygnować ze sprzedaży lokali.

3. Gmina Rymanów będzie kontynuowała politykę sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, z zastosowaniem bonifikat.

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się na wniosek najemcy, w roku 2021 planuje się sprzedaż dwóch lokali położonych w Rymanowie-Zdroju.

5. W kolejnych latach nie przewiduję się wzrostu zainteresowania zakupem lokali. 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. Dopuszcza się bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości: do 3 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa podkarpackiego.

6. Wysokość obowiązującej stawki bazowej ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

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

8. 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%

9. 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) usytuowanie na IV piętrze- 10%

c) usytuowanie w budynkach wybudowanych przed 1939r.- 20%

d) usytuowania w budynkach położonych w strefach oznaczonych w obowiązujących na terenie Gminy Rymanów miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego symbolem P – 50%

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

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

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

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

13. 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 położonym w Rymanowie Zdroju przy ul. Kasztanowej 1, w którym znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zarządza Wspólnota Mieszkaniowa.

3. Budynkami Wspólnoty Mieszkaniowej położonymi w Rymanowie przy ul. Rynek 19-21,

w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zarządza Wspólnota Mieszkaniowa .

4. Budynkiem Wspólnoty Mieszkaniowej położonym w Rymanowie przy ul. Bieleckiego 2 w którym znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zarządza Gmina Rymanów.

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

6. Planuje się zmianę zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej Rymanów ul. Bieleckiego 2.

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 kosztów 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 koszty 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, 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 należytym 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
2021	10 000	70 000	37 200	30 000	147 200
2022	10 000	0,00	36 500	200 000	246 500
2023	10 000	20 000	36 500	80 000	146 500
2024	10 000	60 000	36 500	40 000	146 500
2025	10 000	80 000	36 500	20 000	146 500
2026	10 000	100 000	36 500	0,00	146 500

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