

**UCHWAŁA NR X/67/2019
RADY GMINY RYBCZEWICE**

z dnia 4 grudnia 2019 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rybczewice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rybczewice na lata 2019 – 2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rybczewice.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Rybczewice

Lech Miściur

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYBCZEWICE NA LATA 2019-2024

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rybczewice na lata 2019–2024 zawiera w szczególności analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów na lata 2019–2024, zasady polityki czynszowej, planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty eksploatacji, koszty remontowe oraz modernizacji i koszty inwestycyjne, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, oraz prognozę dotyczącą wielkości stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Rybczewice.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.
2. W latach 2019-2024 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.
3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adoptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne-będących własnością Gminy.
4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Rybczewice w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne, lokale socjalne i lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy:

1. Tabela nr 1. Charakterystyka zasobów:

Lp.	Adres	Lokale ogółem	Komunalne	na czas trwania stosunku pracy	Socjalne	Pow. użytkowa ogółem w m²
Gmina Rybczewice						

1.	Rybczewice Drugie (budynek ośrodka zdrowia) 1 mieszkanie 59,07 m/2 1 mieszkanie 42,49 m/2	2	-	2	-	101,56
2.	Rybczewice Drugie (budynek domu nauczyciela) 3 mieszkania x 38,30 m/2, 3mieszkania x 48,23 m/2, 3 mieszkania x 48,48 m/2, 1 mieszkanie x 30,00 m/2, 1 mieszkanie x 54,43 m/2	11	5	6	-	489,46
5.	Częstoborowice (budynek koła gospodyń wiejskich) 1 mieszkanie x 33,00 m/2, 1 mieszkanie x 36,00 m/2	2	2	-	-	69,00
6.	Bazar (czworak)	1	1	-	-	59,90
7.	Pilaszkowice Drugie (budynek koła gospodyń wiejskich)	1	1	-	-	40,00

Po przeprowadzeniu w 2018r. gruntownej termomodernizacji 3 piętrowego budynku domu nauczyciela w Rybczewicach Drugich 121A Drugich stan techniczny 11 lokali mieszkalnych oraz całego obiektu jest bardzo dobry.

Wykonano docieplenie budynku wraz z izolacjami , wymieniono wszystkie instalacje (elektryczną, wod.- kan. oraz c.o.) ,stolarkę zewnętrzną oraz zmodernizowano kotłownię wraz z wymiana kotła na biomasę.

Podobna sytuacja ma miejsce w budynku ośrodka zdrowia w m. Rybczewice Drugie nr 83 gdzie w I połowie 2020r zakończone zostaną prace przy termomodernizacji 2 lokali mieszkalnych zajmowanych przez pracowników służby zdrowia. Lokale te w okresie 2019-2024 nie będą wymagać żadnych nakładów finansowych poza kosztami bieżącej eksploatacji i zostaną utrzymane na dotychczasowym poziomie technicznym.

Prognozuje się, że w okresie 2019-2024 należy poddać pracom remontowym lokale mieszkalne w miejscowościach Częstoborowice, Bazar i Pilaszkowice Drugie.

Zakres robót uzależniony będzie od zasobów finansowych Gminy Rybczewice i możliwości pozyskania środków zewnętrznych. Niemniej powyższe lokale wymagać będą nakładów finansowych na bieżącą eksploatację by mogły być utrzymane na dotychczasowym poziomie technicznym.

Rozdział 3.

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

§ 3.

1. Analiza potrzeb remontowych uwzględnia utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na poziomie zmierzającym do zachowania substancji mieszkaniowej na poziomie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.
2. Analizę potrzeb remontowych przeprowadzono w oparciu o:
 - zestawienie niezrealizowanych potrzeb remontowych z ubiegłych lat,
 - wyniki okresowych przeglądów budynków, urządzeń grzewczo– kominowych, instalacji elektrycznej,
 - potrzeby zgłaszane przez lokatorów.

Plan remontów lokali komunalnych

Rok	Ilość lokali
2020	-
2021	1 (remont pokrycia dachowego)
2022	1 (remont przewodów kominowych)
2023	1 (remont pokrycia dachowego)
2024	1 (remont instalacji elektrycznej)

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4.

W latach 2019-2023 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych ze względu na konieczność zachowania ciągłości projektu w ramach którego dofinansowano termomodernizację budynków komunalnych. Ewentualna sprzedaż lokali mieszkalnych planowana jest na 2024r.

Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.

Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2019-2024, aby wpływy z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania lokali oraz zapewniły sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty.

§ 6.

1. Stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rybczewice ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.
3. Planuje się utrzymanie dotychczas obowiązujących czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu:

Czynniki podwyższające stawkę bazową :

- lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – 10 % stawki bazowej

Czynniki obniżające stawkę bazową:

- usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku o obniżonym standardzie – zniżka 20 % stawki bazowej
- w.c poza budynkiem – zniżka 10% stawki bazowej
- w.c poza lokalem mieszkalnym lecz w tym samym budynku – zniżka 10% stawki bazowej ,
- brak wody – zniżka 10% stawki bazowej
- brak kanalizacji – zniżka 5% stawki bazowej

Rozdział 6.

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

§ 7.

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Rybczewice w zakresie zarządzania budynkami i lokalami zajmuje się Wójt Gminy w oparciu o stosowne przepisy prawa.
2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:
 - 1) prowadzeniu ewidencji mieszkaniowych zasobów gminy;
 - 2) wykonaniu czynności związanych z najmem lokalu:
 - a) zawieraniu umów najmu,
 - b) naliczaniu, pobieraniu i rozliczaniu należności od najemców,
 - c) windykacji zaległych należności,
 - 3) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali,
 - 4) planowaniu i realizacji remontów i modernizacji budynków.
4. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego powinny zawierać:
 - 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego;
 - 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
 - 3) ochronę ludzi i mienia w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
 - 4) użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.
5. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się innego sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Rybczewice.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8.

W kolejnych latach źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) dofinansowanie z budżetu gminy oraz funduszy unijnych,
- 4) środki pochodzące z źródeł innych niż wyżej wymienione.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji i koszty inwestycyjne lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 9.

Tabela nr 3. Wysokość wydatków w kolejnych latach w tys. zł:

	2019	2020	2021	2022
Koszt bieżącej eksploatacji	-	5.000	6.000	7.000
Koszt remontów oraz modernizacji	-	10.000	10.000	10.000
Koszty inwestycyjne	-	-	-	-

Rozdział 9.

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

§ 10.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego. Nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków wiążących się z zamianą lokali mieszkalnych.
2. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zamian lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców.
3. Gmina Rybczewice podejmie działania zachęcające do wykupu mieszkań z zasobów zgodnie z prognozą.