

Uchwała Nr XXII/166/2009

Rady Gminy Rypin

z dnia 25 lutego 2009 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rypin.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późn. zm. tj.z 2006r.Dz. U. Nr 86 poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz.1833, z 2007 r. Dz. U. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218), art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ((Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. tj. z 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Dz. U. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Dz. U. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; z 2005r. Dz. U. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006r. Dz. U. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337; z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 oraz z 2008r. Nr 180 poz. 1111 i Nr 223 poz. 1458)

Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rypin na lata 2009 – 2013

§1 Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) reguluje zasady i formy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz ochrony lokatorów.

Zgodnie z ustawą Gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej, zapewnia rozwój mieszkalnictwa komunalnego i zabezpiecza lokale socjalne i zamienne.

§2 Do realizacji ww. obowiązków gmina wykorzystuje mieszkaniowy zasób gminy.

W skład tego zasobu wchodzi lokale stanowiące własność gminy.

§3 Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy, Rada Gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§4.1 Niniejszy program opracowany na lata 2009 – 2013 obejmuje:

2. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
3. analizę potrzeb, plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na poszczególne lata,
4. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
5. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
6. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem gminy w kolejnych latach,
7. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
8. 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,
9. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2

Prognoza dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§5. Mieszkaniowy zasób Gminy Rypin stanowią lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy.

- a) Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego:
- Ilość budynków z lokalami mieszkalnymi – 2
 - Ilość budynków z lokalami socjalnymi - 5
 - Lokalizacja budynków:
 - Marianki Nr 31 A (6 lokali socjalnych)
 - Marianki Nr 31 (2 lokale socjalne)
 - Kowalki Nr 34 (2 lokale socjalne)
 - Puszcza Rządowa Nr 35 (18 lokali socjalnych)
 - Sadłowo Nr 51 (8 lokali socjalnych)
 - Borzymin Nr 5 (6 lokali mieszkalnych)
 - Starorypin Rządowy Nr 13 (1 lokal mieszkalny)
- b) Łączna ilość lokali socjalnych – 36
- c) łączna ilość lokali mieszkalnych - 7

§6 Gmina Rypin nie posiada lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, a także lokali pozostających w samoistnym posiadaniu, nie jest też właścicielem lokali i współwłaścicielem nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych.

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy:

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Ilość lokali	Wyposażenie		
				Wodociąg	Kanali z. Sanitarna	c.o.
1.	Marianki Nr 31 A	1957	6	+	-	-
2.	Marianki 31	1956	2	+	-	-
3.	Kowalki Nr 43	początek XIXw.	2	+	-	-
4.	Puszcza Rządowa Nr 35	1965	18	+	-	-
5.	Sadłowo Nr 51	początek XIXw.	8	+	-	-
6.	Borzymin Nr 5	1945	6	+	+	+
7	Starorypin Rządowy Nr 13	1975	1	+	+	+

Wartość techniczna i standard wyposażenia
Do rozbiórki (ekspertyzy techniczne) - 1 budynek.

Do remontu kapitalnego - 0 budynków - 0.

W latach 2009 – 2013 rozważyć należy potrzebę zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego poprzez budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Rozdział 3

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

§7 Mieszkaniowy zasób Gminy Rypin to budynki stare i zamortyzowane, wymagające dużych nakładów na remonty, modernizacje i konserwacje.

Sytuacja finansowa gminy i polityka czynszowa nie pozwalają na wygospodarowanie odpowiedniej ilości środków na remonty i modernizacje budynków i lokali. Dlatego też gmina realizuje te zadania w formie remontów cząstkowych, które stanowią jedynie działania zabezpieczające proces degradacji budynków.

Plan remontów na lata 2009-2013 (tabela - w tys. zł)

Rodzaj robót	2009 rok	2010 rok	2011 rok	2012 rok	2013 rok
Roboty ogólnobudowlane	15	15	15	15	15
Roboty awaryjne	5	5	5	5	5
Razem	20	20	20	20	20

§8 Niezależnie od powyższego planu wielkość remontów w poszczególnych latach może ulegać zmianom spowodowanym wynikającymi nagłymi potrzebami bądź pozyskaniem dodatkowych środków finansowych.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach,

§9 W latach 2009 – 2013 nie przewiduje się sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§10.1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne.,

2. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę mediów, odbiór nieczystości płynnych i dostawę energii elektrycznej do pomieszczeń wspólnych.

3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawki czynszu:

- a) mieszkanie wyposażone w łazienkę, w.c., centralne ogrzewanie i wodę – 100 % stawki,
- b) w mieszkaniach bez centralnego ogrzewania – 60 % stawki,
- c) w mieszkaniach bez centralnego ogrzewania i łazienki – 50 % stawki,
- d) w mieszkaniach bez łazienki, w.c. i centralnego ogrzewania – 45 % stawki,
- e) w mieszkaniach bez łazienki, w.c., centralnego ogrzewania i wody – 40 % stawki,
- f) wysokość czynszu w lokalu socjalnym ustala się na poziomie 50 % stawki bazowej najniższego czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

4. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy tych lokali na podstawie zawartej umowy najmu.

5. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Rypin nie częściej niż raz na 6 miesięcy.

6. Maksymalny czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania określa się zgodnie z art. 7 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z chwilą ustalenia wartości odtworzeniowej budynków.

7. Ustalony przez Wójta Gminy czynsz, o którym mowa w § 3 i 4 składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

8. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

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

10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejszy się.

W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30 %.

Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość czynszu.

11. Czynsz najmu płacony jest na koniec miesiąca, za który jest należny w kasie Urzędu Gminy lub na wskazany rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony ustaliły zmianę terminu i formę.

12. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Rozdział 6

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

§11 Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Rypin podejmując stosowne decyzje wykonywane przez Urząd Gminy.

§12 Społeczną kontrolę co do prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Gminna Komisja Mieszkaniowa powoływana przez Wójta Gminy.

§13 W latach 2009 – 2013 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§14 Finansowanie gospodarki mieszkaniowej Gminy Rypin ma być realizowane z następujących źródeł:

- a) z czynszów;
- b) ze środków budżetu gminy

Rozdział 8

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.

Źródłem pokrycia środków budżetowych gminy będą dochody z podatku od nieruchomości za lokale mieszkalne.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2009-2013 (w tys. zł.).

Rok	2009	2010	2011	2012	2013
Koszty eksploatacji	21	22,1	23,2	24,3	25,5
Koszty remontów	20	20	20	20	20
Nakłady modernizacyjne	---	---	---	---	---
Nakłady inwestycyjne	---	---	---	---	---

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§15 Gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

§16. Ze względu na zmniejszający się zasób mieszkaniowy podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego poprzez wyodrębnienie terenów pod budownictwo mieszkaniowe. Tereny przeznaczone pod budownictwo indywidualne wyznaczać będą uchwalane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§17.1 Uchwała niniejsza jest dokumentem zasadniczym określającym program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rypin i stanowi podstawę do szczegółowych opracowań uchwalanych przez Radę Gminy Rypin w poszczególnych działach.

2. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie mieszkaniowego zasobu gminy Wójt Gminy Rypin przedłoży Radzie Gminy propozycje zmian do tegoż programu.

§18 Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy .

§19 Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko -Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Gminy
Janina Iwona Andrzejczuk