

UCHWAŁA NR XIX/129/16
RADY GMINY RYPIN

z dnia 19 grudnia 2016 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rypin

Na podstawie 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. 2014 r., poz. 150, zm. z 2015 r. poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 8.) i art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rypin na lata 2017 – 2021

§ 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 roku poz. 150 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 uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 4. Niniejszy program opracowany na lata 2017 - 2021 obejmuje:

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

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

3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach.

4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

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

6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

7. 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.

8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca 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. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego: Ilość budynków z lokalami mieszkalnymi - 2. Ilość budynków z lokalami socjalnymi - 4. Lokalizacja budynków:

a) Marianki 31 A (4 lokale socjalne);

b) Marianki 31 (3 lokale socjalne);

- c) Puszcza Rządowa 35 (19 lokali socjalnych);
d) Sadłowo 51 (4 lokali socjalnych);
e) Borzymin 5 (1 lokal mieszkalny);
f) Starorypin Rządowy 13 (1 lokal mieszkalny). Łączna ilość lokali socjalnych - 30. Łączna ilość lokali mieszkalnych – 2.

§ 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 techniczne		
			Stan aktualny	2017	2018	2019	2020	2021	Wodociąg	Kanal. Sanit.	c.o.
1	Marianki 31A	1957	4	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	+	-	-
2	Marianki 31	1956	3	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	+	-	-
3	Puszcza Rządowa 35	1965	19	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	+	-	-
4	Sadłowo 51	Początek XIX w.	4	3	3	3	3	3	+	-	-
5	Borzymin 5	1945	1	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	+	+	+
6	Starorypin Rządowy 13	1975	1	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	+	+	+
7	Planuje się budowę nowego budynku socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.										

Wartość techniczna i standard wyposażenia: Do rozbiórki (ekspertyzy techniczne) - 0 budynków. Do remontu kapitalnego - 0 budynków. W latach 2017 - 2021 nie przewiduje się zmian stanu technicznego ani standardów budynków.

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 częściowych, które stanowią jedynie działania zabezpieczające proces degradacji budynków.

Plan remontów na lata 2017-2021 (tabela w tys. złotych)

Rodzaj robót	2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 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 2017 - 2021 nie przewiduje się sprzedaży lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów: za lokale mieszkalne, za lokale socjalne.

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

3. 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.

4. 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.

5. Wysokość czynszu w lokalu socjalnym ustala się na poziomie 50 % stawki bazowej najniższego czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

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

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

9. Maksymalny czynsz za 1 m 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.

10. Ustalony przez Wójta Gminy czynsz, o którym mowa w § 10 ust. 2 i 3 składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

11. 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.

12. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca w kasie urzędu gminy lub na wskazany rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony ustaliły zmianę terminu i formę.

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 2017 - 2021 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 w latach 2017 - 2021 ma być realizowane z następujących źródeł: z czynszów, 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

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 (w tys. zł.)

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

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Koszty eksploatacji	20	20	20	20	20
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. Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Wiesława Sokołowska