

2905

UCHWAŁA Nr XVII/127/2008 RADY GMINY RYCYWÓŁ

z dnia 27 sierpnia 2008 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkań Rycywól na lata 2008 - 2012

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (z 2001 roku Dz.U. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) w związku z art. 21 ust. 1 pkt I ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (z 2005 roku Dz.U. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rycywól na lata 2008 - 2012 w brzmieniu załącznika do mniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
(-) mgr inż. Maciej Nowicki

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XVII/127/2008
Rady Gminy w Rycywole
z dnia 27 sierpnia 2008 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2008 - 2012

Zasób mieszkaniowy Gminy Rycywól jest bardzo ubogi. W skład zasobu mieszkaniowego wchodzi ogółem 138 lokali mieszkalnych i brak jest lokali socjalnych. Lokale te znajdują się w 47 budynkach, są to budynki mieszkalne, inne adaptowane na mieszkania oraz budynki wielofunkcyjne, takie w których oprócz mieszkań znajdują się również lokale użytkowe tj. przedszkola, ośrodki zdrowia itp. Stan techniczny zasobu

mieszkaniowego naszej gminy jest bardzo zróżnicowany. Przeważają lokale o niższym standardzie mieszkaniowym, są to mieszkania bez instalacji wodno - kanalizacyjnej.

W formie tabelarycznej przedstawiono ilości i powierzchnię m² lokali mieszkaniowych wg ich standardu:

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

Wyszczególnienie	Lata									
	2008		2009		2010		2011		2012	
	ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²	ilość	m ²
1. Lokale o najniższym standardzie (bez instalacji wodn. - kanał.)	70	3.084	67	2.946	66	2.896	65	2.854	64	2.845
2. Lokale wyposażone w instalacje wodn. - kanał. BezWC i łazienki	13	625	13	625	10	490	9	408	9	408
3. Lokale wyposażone w instal. wodn. - kanał.	27	1.434	27	1.434	26	1.377	26	1377	26	1.377
4. Lokale wyposażone we wszystkie urządzenia oraz CO etaż.	13	813	11	671	11	671	11	671	11	671
5. Lokale o najwyższym standardzie wszystkie urządzenia + CO -	15	780	14	728	14	728	14	728	13	676
OGÓŁEM	138	6.736	133	6.456	128	6.214	126	6.090	123	5.977

W okresie 5-ciu lat tj. od 2003 r. sprzedano ogółem 10 lokali mieszkalnych, znajdujących się w 7 budynkach, w tym 4 budynki sprzedano w całości.

Udzielanie bonifikat przy nabywaniu mieszkań przez dotychczasowych najemców zgodnie z przepisami ustawy będzie każdorazowo określone w uchwale Rady Gminy.

Dodatkowo Uchwałą Nr XXV/154/2001 Rady Gminy w Ryczywolu z dnia 21 listopada 2001 r. w sprawie zmian w uchwale o zasadach nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność gminy wprowadzono warunek, z którego wynika, że najemca może wnioskować o

sprzedaż lokalu o ile umowa trwa co najmniej 1 rok i nie zalega z należnościami z tytułu najmu.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach.

Rok	Ilość	Powierzchnia m ²
2008	6	332
2009	5	242
2010	2	124
2011	2	61
2012	2	78
OGÓŁEM	17	837

Mieszkania, które nie zostaną sprzedane będą nadal wynajmowane na ogólnie obowiązujących zasadach.

Aktualnie sprawy te reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005 r., poz. 266 ze zm.).

Za wynajmowane lokale mieszkalne i socjalne pobierany jest czynsz najmu.

Czynsz ten ustalany jest Zarządzeniem Wójta Gminy w sprawie określania stawek czynszu regulowanego. Ustala się stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Przez powierzchnię lokalu mieszkalnego uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń tj. kuchni, spiżarni, przedpokoju, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych.

Maksymalną stawkę czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania ustala się w oparciu o wskaźnik wartości odtworzeniowej, nie większej niż 3%. Wartość odtworzeniowa lokalu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na obszarze danego województwa, uwzględniając w szczególności przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalony na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego oraz własnych analiz, ogłasza Wojewoda co 6 miesięcy

w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego w drodze obwieszczenia. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 42/2007 Wójta Gminy Ryczywól z dnia 23 października 2007 r. w sprawie określania stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne i socjalne, maksymalna stawka czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania ustalono w wysokości 1,61% wartości odtworzeniowej, co stanowi 3,56 zł/m². Maksymalną stawkę czynszu regulowanego w wysokości 3,56 zł/m² stosuje się przy ustalaniu czynszu najmu dla najemców posiadających lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie urządzenia, łącznie z CO.

W stosunku do pozostałych mieszkań zastosowano czynniki obniżające stawkę bazową i tak:

- lokale wyposażone we wszystkie urządzenia łącznie z CO etażowym - 3,10 zł/m²
- lokale wyposażone we wszystkie urządzenia bez CO - 2,46 zł/m²
- lokale wyposażone tylko w instalacje wodno - kanał. (bez CO i łazienki) - 1,64 zł/m²
- lokale bez instalacji wodno - kanalizacyjnej - 1,12 zł/m²
- Czynsz za 1 m² lokalu socjalnego - 0,45 zł/m²

Podwyższanie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.

Jak wynika z przedstawionych wyżej danych w naszej gminie roczna wysokość czynszu wynosi 1,61% wartości odtworzeniowej, co daje możliwość podwyżki maksymalnie do 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Przy ustalaniu planowanej podwyżki czynszu na poszczególne lata zastosowano w 2008 r. 10% podwyżkę, natomiast od 2009 r. 20% podwyżkę każdego roku.

Wyszczególnienie	Lata				
	2008	2009	2010	2011	2012
- stawka bazowa czynszu najwyższy, standard	3,56	4,27	5,12	6,14	7,23
- instalacja CO etażowa	3,10	3,72	4,46	5,35	6,42
- wszystkie urządzenia bez CO	2,46	2,95	3,54	4,25	5,10
- tylko instalacja wodno-kanaliza. (bez WC i łazienki)	1,64	1,97	2,36	2,83	3,40
- bez instalacji wodno-kanaliza. (najniższy standard)	1,12	1,34	1,61	1,93	2,32
- lokale socjalne	0,45	0,54	0,65	0,78	0,94

Przedstawione dane stanowią zasady ogólne dotyczące prognozy wysokości stawek czynszu w okresie od 2008 r. do 2012 r.

Stawki czynszu na kolejny rok zgodnie z założeniami ustalonymi w niniejszym programie ustalać będzie każdorazowo

Wójt Gminy w oparciu o stosowne zarządzenie podjęte zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami).

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Czynsze za lokale mieszkalne	150.610	177.720	209.710	247.458	292.000
2.	Czynsze za lokale użytkowe	111.145	116.702	122.537	128.664	135.097
3.	Opłaty za centralne ogrzewanie	26.992	28.342	29.759	31.247	32.809
4.	Środki uzyskane ze sprzedaży (spłata z lat poprzednich)	30.199	24.214	19.107	12.766	12.766
	Przychody ogółem	318.946	346.978	381.113	420.135	472.672

Wysokość wydatków w latach 2008 - 2012 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji

lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryczywół.

Lp.	Wyszczególnienie Wydatki	Lata				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Remonty kapitalne i modernizacyjne	47.842	52.42	57.167	63.020	70.901
2.	Naprawy bieżące	79.736	86.745	95.278	105.034	118.168
3.	Planowane konserwacje	105.252	114.503	125.767	138.645	155.982
4.	Awarie	57.410	62.456	68.600	75.624	85.081
5.	Koszty bieżącej eksploatacji	28.706	31.228	34.301	37.812	42.540
	Razem	318.946	346.978	381.113	420.135	472.672

W celu poprawy wykorzystania i realizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryczywół przewiduje się następujące działania:

1. Wzrost udziału własności prywatnej i praw własności poprzez dalszą sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom.
2. Udzielanie pomocy najemcom lokali komunalnych o niskich dochodach w formie wypłaty dodatków mieszkaniowych.

3. Uczestnictwo Gminy Ryczywół w realizowanych remontach przez wspólnoty mieszkaniowe, w których gmina jest współwłaścicielem.

4. W razie zagrożenia życia lub zdrowia w budynkach stanowiących współwłasność gmina może przeprowadzić remont z własnych środków w ramach rocznego planu finansowego pod warunkiem zwrotu kosztów przypadających na właścicieli na podstawie porozumień zawartych oddzielnie z każdym właścicielem lokalu mieszkalnego.

PLAN REMONTÓW

Lp.	Rodzaj robót	Budynki				
		2008	2009	2010	2011	2012
1.	Remont dachów /konserwacja wymiana/	1. Ryczywół Pl. 1 Maja 3 5	1. Ryczywół Pl.I Maja 28/29 2. Ryczywół ul. Czarnkowska 6	1. Piotrowo 11 2. Ryczywół Os. Parkowe 16/4	Ryczywół ul. Czarnkowska 3 ul. Czarnkowska 5	Ninino 16
2.	Remont elewacji		1. Ryczywół ul. Czarnkowska 44, 2. Ryczywół ul. Czarnkowska 6	1. Ryczywół ul. Czarnkowska 3 2. Ryczywół ul Mickiewicza 33	1. Ryczywół Pl. I Maja 28/29 2. Ryczywół ul. Czarnkowska 18	1. Ryczywół Pl. 1 Maja 11 2. Ryczywół Pl. 1 Maja 2
3.	Malowanie klatek schodowych		1. Ryczywół ul. Mickiewicza 5	1. Ryczywół Plac 1 Maja 28/29	1. Ryczywół Plac 1 Maja 2	1. Ryczywół Plac 1 Maja 11
4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	1. Ryczywół ul. Kolejowa 19 Plac 1 Maja 11 Czarnkowska 5	1. Ryczywół ul Kolejowa 19 ul. Czarnkowska 44	1. Ninino 16 2. Ryczywół Os .Parkowe 14	1. Ryczywół ul. Czarnkowska 3 2. Ryczywół ul. Czarnkowska 43	1. Ryczywół ul. Czarnkowska 44
5.	Roboty zduńskie	1. Ryczywół ul. Kolejowa 19 ul. Czarnkowska 5	1. Ryczywół Os .Parkowe 14	1. Ryczywół Os. Parkowe 14 Plac 1 Maja 1 1	1. Ninino 16	1. Ludomy 21 2. Ninino 16