

**UCHWAŁA NR XLVI/393/2022
RADY GMINY RYŃSK**

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Ryńsk na lata 2022 – 2026.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559, 1005 i 1079), 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 i 1561) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryńsk na lata 2022 – 2026.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryńsk na lata 2022 – 2026 załącznik Nr 1;
- 2) Zestawienie ilościowe gminnego zasobu mieszkaniowego załącznik Nr 2.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ryńsk.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVI/393/2022

Rady Gminy Ryńsk

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryńsk na lata 2022 – 2026

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryńsk zwany również Programem, jest realizacją obowiązku nałożonego ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 i 1561). Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Ryńsk dalej Gmina, zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach określonych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryńsk zwany dalej Programem obejmuje lata 2022 – 2026.

Rozdział 1.

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ryńsk zwany dalej zasobem obejmuje 73 lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi współwłaścicielami.

Gmina posiada:

- 1) 55 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy;
- 2) 18 lokali mieszkalnych w budynkach w których Gmina jest właścicielem lokalu lub lokali;

Stan techniczny budynków:

- 1) dobry – 14 budynków;
- 2) średni – 15 budynków.

2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu:

Lp.		Rok				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Ilość budynków	29	29	29	29	29
2.	Ilość lokali komunalnych	73	73	72	72	72
3.	Powierzchnia lokali komunalnych w m ²	3076,32	3076,32	3006,32	3006,32	3006,32
4.	Adaptacja budynków na cele mieszkaniowe	-	-	-	-	-
5.	Ilość uzyskanych lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji	-	-	-	-	-

3. Przewiduje się budowę nowych budynków mieszkalnych poprzez Społeczną Inicjatywę Mieszkańców Nowy Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Wąbrzeźnie, ul. Grudziądzka 9 w której udziały posiada Gmina. Przeprowadzone zostaną modernizacje oraz remonty zasobu oraz adaptacje na cele mieszkaniowe w zwolnionych budynkach gminnych.

4. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Ze względu na ograniczone środki finansowe podejmowane działania będą miały na celu utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali oraz dopuszczalny % udział poszczególnych rodzajów remontów w stosunku do ogólnej kwoty przeznaczonej w danym roku na pokrycie potrzeb remontowych określa tabela.

Lp.	Rodzaj remontu lub modernizacji	Rok				
		2022 %	2023 %	2024 %	2025 %	2026 %
1.	Pokrycie dachowe	do 30	do 30	do 30	do 30	do 30
2.	Modernizacja instalacji elektrycznej	do 20	do 20	do 20	do 20	do 20
3.	Remont pieców	do 20	do 20	do 20	do 20	do 20
4.	Remont kominów	do 15	do 15	do 15	do 15	do 15
5.	Termomodernizacja Wymiana i naprawa stolarki, docieplenie ścian	do 5	do 5	do 5	do 5	do 5
6.	Roboty awaryjne i nieprzewidziane	do 10	do 10	do 10	do 10	do 10

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

§ 3. 1. W okresie obowiązywania Programu przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych na wnioski lokatorów.

2. Ze sprzedaży wyłącza się lokale w budynku Szkoły Podstawowej w Zieleniu (2 lokale), w Szkole Podstawowej w Myśliwcu (3 lokale) oraz w budynku na terenie Ośrodka Wypoczynkowego w Przydworzu (1 lokal).

3. Zakłada się sprzedaż 4 lokali, z możliwością zmiany ilości sprzedawanych lokali, w zależności od stopnia zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2022 – 2026, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

2. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

3. Najemcy lokali z zasobu opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

4. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela, w szczególności za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, gazu, odbiór nieczystości płynnych i odpadów komunalnych.

5. Wójt może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż jeden raz w roku na pisemny wniosek administratora zasobu.

6. Czynniki mające wpływ na podwyższenie stawki bazowej czynszu:

- 1) wyposażenie lokalu w instalację wodociągową o 30 %;
- 2) wyposażenie lokalu w łazienkę o 15 %;
- 3) wyposażenie lokalu w ubikację o 15 %;
- 4) wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie o 20 %;
- 5) wyposażenie lokalu w ciepłą wodę o 20 %.

Czynniki wpływające na podwyższenie stawki bazowej sumuje się.

7. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy zarządzeniem w wysokości do 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszanym przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w oparciu o art. 1 i art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

8. Wójt ustalając stawkę czynszu uwzględnia zróżnicowanie w standardzie zasobu mieszkaniowego poprzez stosowanie zwyżek i zniżek od stawki bazowej.

9. Stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach.

10. Najemca zobowiązany jest do składania w Wydziale Ochrony Środowiska deklaracji o ilości osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, w celu ustalenia wysokości opłaty za odbiór odpadów komunalnych, której wysokość określa uchwała Rady Gminy.

11. W przypadku utraty bądź obniżenia dochodów gospodarstwa domowego, Wójt na wniosek najemcy obniża wysokość czynszu o 10%.

12. Obniżenie czynszu następuje decyzją i jest przyznawane na okres 6 miesięcy począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym złożony został wniosek.

13. Do wniosku najemca załącza oświadczenie o dochodach gospodarstwa domowego.

14. Dochód gospodarstwa domowego najemcy obliczony jest zgodnie z art. 8 ust. 3 do 13 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2021 r. poz. 2268 z późn.zm.).

15. Obniżenie czynszu przyznawane jest najemcy, którego dochód w gospodarstwie domowym na osobę nie przekroczy procentu kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku:

osoby samotnie gospodarującej	w gospodarstwie wieloosobowym na osobę nie przekracza
80% najniższej emerytury	100% najniższej emerytury

16. Prawo do opłacania czynszu w obniżonej wysokości wstrzymuje się, jeżeli najemca, zaprzestał płacenia czynszu za najem lokalu do czasu uregulowania zaległości.

17. Najemca może wystąpić o obniżenie czynszu na kolejny okres jeżeli nie zalega z zapłatą obniżonego czynszu za poprzedni okres. W przypadku zaległości najemca może złożyć wniosek po uregulowaniu zaległości.

18. Najemca otrzymujący dodatek mieszkaniowy nie może ubiegać się o obniżkę czynszu.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 5. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu administruje Zakład Komunalny Gminy Ryńsk.

2. Zadania z zakresu administrowania zasobem obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali i budynków;
- 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez świadczenie usług odbioru nieczystości płynnych.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 6. W latach 2022 – 2026 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki budżetowe.

Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w budżecie Gminy.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 7. Przeznaczenie dochodów z czynszu na pokrycie kosztów w/g ich rodzajów określa tabela:

Lp.	Rodzaj kosztu	Przeznaczenie dochodów z czynszu				
		Wysokość poniesionych kosztów w %				
		w poszczególnych latach				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty zarządu i administrowania	20	20	20	20	20
2.	Koszty eksploatacji i konserwacji	30	30	30	30	30
3.	Koszty remontu i modernizacji	50	50	50	50	50
4.	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0

Rozdział 8.

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

§ 8. 1. Z uwagi na fakt, że w wyniku prowadzonej sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach zasób mieszkaniowy będzie miał tendencję malejącą, podejmowane będą działania mające na celu tworzenie warunków do rozwoju budownictwa jednorodzinne poprzez zabezpieczenie terenów stanowiących własność Gminy pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne.

2. Nie przewiduje się w okresie obowiązywania Programu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, ponieważ nie planuje się kapitalnych remontów wymagających czasowego wykwaterowania najemców.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/393/2022

Rady Gminy Ryńsk

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

Zestawienie ilościowe gminnego zasobu mieszkaniowego

Nr bud.	Adres	Działka ewid.	Powierzchnia lokali	Ilość lokali	Czy wyłączone ze sprzedaży	Stan budynku
1	Czystochleb 11	69/6	208,80	5	Nie	Średni
2	Czystochleb 13	146/4	21,36	1	Nie	Średni
3	Czystochleb 68	370	47,00	1	Nie	Średni
4	Czystochleb 69	370	113,50	3	Nie	Średni
5	Czystochleb 70	370	119,00	4	Nie	Średni
6	Czystochleb 71	370	97,30	2	Nie	Średni
7	Czystochleb 72	370	62,40	3	Nie	Średni
8	Czystochleb 73	370	33,00	1	Nie	Średni
9	Jarantowice 52	126/22	187,00	4	Nie	Dobry
10	Wronie 18	148/3	179,15	5	Nie	Średni
11	Łabędź 1	41/3	283,43	5	Nie	Dobry
12	Trzcianek 1	31/6	163,74	4	Nie	Dobry
13	Węgorzyn 17	43/4 i 44/4	151,00	4	Nie	Średni
14	Pływaczewo 18	110/1	72,00	4	Nie	Średni
15	Przydwórż 28	233/1	65,78	1	Tak	Dobry
16	Przydwórż 3b	182/10	52,60	3	Nie	Dobry
17	Myśliwiec 3	184/2	181,28	3	Tak	Dobry
18	Orzechówko 43	219/6	112,76	3	Nie	Dobry
19	Małe Radowiska 44	102/3	79,50	2	Nie	Średni
20	Ludowice 21	62/2	66,60	2	Nie	Dobry
21	Cymbark 19	81/8	128,96	2	Nie	Średni
22	Zieleń 56	143	128,50	2	Tak	Dobry
23	Jaworze 15	121/16	129,75	2	Nie	Dobry
24	Wąbrzeźno ul. Grudziądzka 9	Wąbrzeźno, 0001, dz. 2/2	121,58	2	Nie	Dobry
25	Orzechowo 34	235/1	42,26	1	Nie	Średni
26	Wałycz (ul. Mączyńskiego 2/2)	116/7	36,60	1	Nie	Dobry
27	Wałczyk 18a	60/10	77,60	1	Nie	Średni
28	Ryńsk (ul. Jaszczurkowców 12a)	101/9	30,20	1	Nie	Dobry
29	Wąbrzeźno ul. Mickiewicza 23	Wąbrzeźno, 0001, dz. 67/2	83,67	1	Nie	Dobry
			3076,32	73		

