

**UCHWAŁA NR XXVII/192/17
RADY GMINY RYJEWO**

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Ryjewo na lata 2017-2021”.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art.40 ust. 1 w związku z art. 7 ust 1 pkt 1) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 446 z późn. zm.) oraz stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1610) Rada Gminy Ryjewo uchwała, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Ryjewo uchwała „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ryjewo na lata 2017-2021”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ryjewo.

§ 3. Z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XIV/97/12 Rady Gminy Ryjewo z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ryjewo na lata 2012-2016”.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego a ponadto podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie Gminy Ryjewo, przy czym jej postanowienia dotyczą lat 2017-2021.

Przewodniczący Rady
Gminy


Kazimierz Zima

**„WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY RYJEWO NA LATA 2017-2021”**

§ 1.

„Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ryjewo na lata 2017-2021 zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryjewo oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która tworzy warunki dla zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej.

§ 2.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ryjewo na lata 2017-2021 opracowany jest na pięć wyżej wymienionych lat i obejmuje poniżej wymienione elementy.

§ 3.

1. Prognozowana na lata 2017-2021 wielkość zasobów mieszkaniowych i ich stan techniczny:

1) Lokale mieszkalne:

a. Aktualna liczba lokali mieszkalnych należących do Gminy Ryjewo wynosi 22 lokale w tym:

- 9 lokali mieszkalnych położonych jest w miejscowości Ryjewo, a 11 lokali mieszkalnych położonych jest w budynkach usytuowanych na terenie gminy oraz 2 lokale socjalne położone w miejscowości Ryjewo.

Wykaz lokali mieszkalnych stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały.

b. Stan techniczny lokali mieszkalnych:

- 9 lokali mieszkalnych posiada stan techniczny dobry - wszystkie lokale posiadają przyłącze wodociągowe oraz przyłącze do kanalizacji sanitarnej (lokale położone w miejscowości Ryjewo ul. Grunwaldzka 70 o pow. 66,10 m², ul. Grunwaldzka 58 pow.90,32 m², ul. Osiedle Leśne 2/6 o pow. 56,50 m², ul. Osiedle Leśne 4/4 o pow. 55,30 m², ul. Osiedle Leśne 4/1 o pow. 67,60 m², ul. Osiedle Leśne 6/6 o pow. 56,50 m², ul. Osiedle Leśne 10/3 o pow. 67,60 m², ul. Osiedle Leśne 16/1 o pow. 67,60 m², ul. Osiedle Leśne 16/3 o pow. 67,60 m²).

- 1 lokal mieszkalny wymaga remontu kapitalnego (lokal położony Pułkowice 7/2 o pow. 45,69 m²)

- 10 lokali mieszkalnych wymaga remontów bieżących (lokale położone w miejscowości Klecewko 1/2 o pow. 41,47 m², Klecewko 6A/2 o pow. 50,36 m², Klecewko 6D/1 o pow. 43,11 m², Watkowice Małe 7A/3 o pow. 53,86 m², Watkowice Małe 8B/4 o pow. 53,62 m², Watkowice Małe 9B/3 o pow. 53,86 m², Watkowice 2B/1 o pow. 75,12 m², Watkowice 4A/1 o pow. 47,83 m², Watkowice 4C/1 o pow. 46,83 m², Watkowice 5C/1 o pow. 55,24 m²).

2) Lokale socjalne, wyremontowane stan bardzo dobry, Ryjewo ul. Grunwaldzka 42/2A pow. 45,42 m², ul. Grunwaldzka 42/2B o pow. 50,18 m².

§ 4.

1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali 2017-2021 rok – stopniowa realizacja w każdym roku zależna od posiadanych środków finansowych – naprawa pokryć dachowych, naprawa rynien, rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, odnowa elewacji budynków, wymiana tynków, naprawa podłóg.

2. Plan remontów lokali jest następujący :

1) W 2017 rok planowane jest:

a. Lokal położony w miejscowości Klecewko 1/2 - wymiana stolarki okiennej, naprawa podłóg, naprawa rynien.

b. Lokal położony w miejscowości Klecewko 6A/2- wymiana instalacji elektrycznej, wymiana tynków i podłóg, wymiana pieca w kuchni, naprawa pokrycia dachowego.

c. Lokal położony w miejscowości Klecewko 6D/1- wymiana instalacji elektrycznej, wymiana tynków i podłóg.

2) W 2018 rok planowane jest:

a. Lokal położony w miejscowości Watkowice Małe 7A/3 - wymiana podłóg w całym lokalu.

b. Lokal położony w miejscowości Watkowice Małe 8B/4 - wymiana drzwi wejściowych.

c. Lokal położony w miejscowości Watkowice Małe 9B/3- wymiana stolarki drzwiowej.

d. Lokal położony w miejscowości Watkowice 2B/1 - wymiana drzwi wejściowych, wymiana podłóg, odnowa elewacji budynku.

e. Lokal położony w miejscowości Watkowice 4A/1 - wymiana rynien i pokrycia dachowego.

3) W 2019 rok planowane jest:

- a. Lokal położony w miejscowości Watkowice 4C/1 - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana rynien i pokrycia dachowego, naprawa instalacji elektrycznej.
- b. Lokal położony w miejscowości Pułkowice 7/2 - lokal do kapitalnego remontu.
- c. Lokal położony w miejscowości Ryjewo ul. Grunwaldzka 70 - wymiana drzwi wejściowych.
- d. Lokal położony w miejscowości Ryjewo ul. Grunwaldzka 58 - lokal bez najemcy.

4) W 2020 rok planowane jest:

- a. Lokal położony w miejscowości Ryjewo, ul. Osiedle Leśne 2/6- wymiana instalacji elektrycznej w lokalu, wymiana posadzek w dwóch pokojach i kuchni, położenie wykładziny.
- b. Lokal położony w miejscowości Ryjewo, ul. Osiedle Leśne 4/4- wymiana posadzki oraz położenie wykładziny w kuchni.
- c. Lokal położony w miejscowości Ryjewo, ul. Osiedle Leśne 4/1- wymiana instalacji elektrycznej w lokalu, wymiana drzwi wejściowych do lokalu wraz z progiem.

5) W 2021 rok planowane jest:

- a. Lokal położony w miejscowości Ryjewo, ul. Osiedle Leśne 6/6- wymiana drzwi wejściowych, wymiana płytek w kuchni, położenie wykładziny w dwóch pokojach.
- b. Lokal położony w miejscowości Ryjewo, ul. Osiedle Leśne 10/3- wymiana w pokojach płytek oraz posadzki, położenie wykładziny.
- c. Lokal położony w miejscowości Ryjewo, ul. Osiedle Leśne 16/1- wymiana drzwi w pokojach i kuchni.
- d. Lokal położony w miejscowości Ryjewo, ul. Osiedle Leśne 16/3- wymiana stolarki drzwiowej w dwóch pokojach i kuchni.

§ 5.

1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021 - łącznie 5 lokali.

Rok 2017 - 1 lokal mieszkalny

Rok 2018 - 1 lokal mieszkalny

Rok 2019 - 1 lokal mieszkalny

Rok 2020 - 1 lokal mieszkalny

Rok 2021 - 1 lokal mieszkalny

2. Przyjęty plan w latach 2017-2021 może ulec zmianom z uwagi na coraz mniejsze zainteresowanie zakupem oraz złą sytuacją finansową najemców.

§ 6.

1. Zasady polityki czynszowej opierać się będą o niżej wymienione kryteria:

a. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu dotyczy lokalu o wysokim standardzie wyposażonym w:

- ciepłą wodę,
- instalację wodociągową i kanalizację,
- łazienkę i w.c.

b. Ustala się jedną strefę dla całej gminy.

2. Czynniki obniżające stawkę czynszu za lokale mieszkalne.

Obniżki z tytułu	% obniżki w stosunku do stawki czynszu
I. Wyposażenie mieszkania w urządzenia:	
- lokal jest bez ciepłej wody	- 10
- lokal bez w.c. lub łazienki	- 20
- lokal bez kanalizacji	- 30
II. Stan techniczny budynku:	
- budynek o dużym stopniu zniszczenia (przeznaczony do remontu kapitalnego)	- 10

3. Maksymalna kwota wszystkich obniżek nie może przekraczać 50%.

4. Czynsz może być ustalony na okres 1 roku.

§ 7.

1. Lokale i budynki wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego są administrowane przez Urząd Gminy w Ryjewie oraz Zakład Usług Mieszkaniowych w Kwidzynie.

2. Lokale zarządzane przez Urząd Gminy w Ryjewie:

- a. Klecewko 1/2
- b. Klecewko 6A/2
- c. Klecewko 6D/1
- d. Watkowice 2B/1
- e. Watkowice 4A/1
- f. Watkowice 4C/1
- g. Watkowice 5C/1
- h. Pułkowice 7/2
- i. Ryjewo, ul. Grunwaldzka 70
- j. Ryjewo, ul. Grunwaldzka 58
- k. Ryjewo, ul. Grunwaldzka 42/2A
- l. Ryjewo, ul. Grunwaldzka 42/2B

3. Lokale zarządzane przez Zakład Usług Mieszkaniowych w Kwidzynie:

- a. Watkowice Małe 7A/3
- b. Watkowice Małe 8B/4
- c. Watkowice Małe 9B/3
- d. Ryjewo, ul. Osiedle Leśne 2/6
- e. Ryjewo, ul. Osiedle Leśne 4/4
- f. Ryjewo, ul. Osiedle Leśne 4/1
- g. Ryjewo, ul. Osiedle Leśne 6/6
- h. Ryjewo, ul. Osiedle Leśne 10/3
- i. Ryjewo, ul. Osiedle Leśne 16/1
- j. Ryjewo, ul. Osiedle Leśne 16/3

§ 8.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021, będą środki finansowe przewidziane w budżecie Gminy Ryjewo na lata 2017-2021 oraz wpływy z najmu lokali mieszkalnych.

§ 9.

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszty zarządu oraz wydatki inwestycyjne planowane są w sposób następujący.

2. W 2017 roku planowane są:

Koszty bieżące eksploatacji -10000,00 zł

Koszty remontów i modernizacji - 6000,00 zł

Koszty zarządu- 26000,00 zł

3. W 2018 roku planowane są:

Koszty bieżące eksploatacji -10000,00 zł

Koszty remontów i modernizacji - 10000,00 zł

Koszty zarządu- 26000,00 zł

4. W 2019 roku planowane są:

Koszty bieżące eksploatacji -10000,00 zł

Koszty remontów i modernizacji - 10000,00 zł

Koszty zarządu- 26000,00 zł

5. W 2020 roku planowane są:

Koszty bieżące eksploatacji -10000,00 zł

Koszty remontów i modernizacji - 10000,00 zł

Koszty zarządu- 26000,00 zł

6. W 2021 roku planowane są:

Koszty bieżące eksploatacji -10000,00 zł

Koszty remontów i modernizacji- 10000,00 zł

Koszty zarządu- 26000,00 zł

§ 10.

1. Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

a) W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe:

- Dążenie do jak największego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy Ryjewo,
- Racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu gminy,
- Poprawa standardu lokali mieszkalnych,
- Dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych wraz z ich udziałem,
- Wdrożenie funkcjonowania programu odpracowywania zaległości czynszowych jako formy spłaty zaległości poprzez wykonywanie prostych prac porządkowych w obrębie terenów gminy,
- Zapewnienie lokali zamiennych w przypadku konieczności wykonania remontów budynków i lokali.

WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH GMINY RYJEWO

1. Lokale położone na terenie miejscowości Ryjewo

- 1) ul. Grunwaldzka 70
- 2) ul. Grunwaldzka 58
- 3) ul. Osiedle Leśne 2/6
- 4) ul. Osiedle Leśne 4/4
- 5) ul. Osiedle Leśne 4/1
- 6) ul. Osiedle Leśne 6/6
- 7) ul. Osiedle Leśne 10/3
- 8) ul. Osiedle Leśne 16/1
- 9) ul. Osiedle Leśne 16/3

2. Lokale położone na terenie gminy

- 1) Klecewko 1/2
- 2) Klecewko 6A/2
- 3) Klecewko 6D/1
- 4) Watkowice Małe 7A/3
- 5) Watkowice Małe 8B/4
- 6) Watkowice Małe 9B/3
- 7) Watkowice 2B/1
- 8) Watkowice 4A/1
- 9) Watkowice 4C/1
- 10) Watkowice 5C/1
- 11) Pułkowice 7/2

3. Lokale socjalne położone na terenie miejscowości Ryjewo

- 1) ul. Grunwaldzka 42/2A
- 2) ul. Grunwaldzka 42/2B

Uzasadnienie

Uchwalanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Projekt niniejszej uchwały został przygotowany w celu uchwalenia nowego Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ryjewo na lata 2017-2021.

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Opracowany program zawiera wszystkie składniki wymagane ustawą, a także opis działań mających na celu poprawę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryjewo.