

**UCHWAŁA NR 135/XXX/10**  
**RADY GMINY RUTKI**  
z dnia 27 stycznia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rutki na lata 2010-2014.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1453 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241), oraz 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2009 r. Nr 3, poz. 13) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rutki na lata 2010-2014, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rutki.

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

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy

*mgr Jarosław Targoński*

**Wieloletni program  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Rutki na lata 2010-2014.**

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych należy do zadań własnych gminy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2002 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego nakłada na gminy obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**I. Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**

Mieszkaniowy zasób gminy Rutki obejmuje 13 lokali mieszkalnych, z tego:

- 8 lokali mieszkalnych w wyremontowanym budynku mieszkalnym przy ul. 11 Listopada 7 C w Rutkach, wyposażonych w wodę z wodociągu zbiorowego, centralne ogrzewanie, kanalizację sanitarną, stan techniczny bardzo dobry.
- 1 lokal mieszkalny w budynku użytkowanym na prawach współwłasności z innymi osobami przy ul. 11 Listopada 7 B w Rutkach, wyposażony w wodę z wodociągu zbiorowego, centralne ogrzewanie, kanalizację sanitarną, stan techniczny dobry.
- 2 lokale mieszkalne w Grądach Woniecko, przy Szkole Podstawowej, wyposażone w wodę z wodociągu zbiorowego, centralne ogrzewanie, kanalizację sanitarną, stan techniczny dobry.
- 2 lokale mieszkalne w Kołomyi, przy Szkole Podstawowej, wyposażone w wodę z wodociągu zbiorowego, centralne ogrzewanie, kanalizację sanitarną, stan techniczny dobry.

Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań. Gmina nie posiada lokali socjalnych. W razie potrzeby pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy, lub wynajmowanie lokali od innych właścicieli oraz podnajmowanie ich osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

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

Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków.

Na lata 2010 – 2014 planuje się wykonywanie jedynie niezbędnych remontów bieżących.

### III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Planuje się sprzedaż niezamieszkałych ośmiu lokali mieszkalnych w domu przy ul.11 Listopada 7 C, w przypadku braku zainteresowania kupnem dopuszcza się możliwość wynajmu lokali.

Dopuszcza się sprzedaż pozostałych lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony dotychczasowych najemców lub lokali mieszkalnych objętych obecnie umowami najmu w miarę opuszczania ich przez najemców.

### IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy.

Stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się uwzględniając czynniki obniżające lub podwyższające ich wartość użytkową:

Tabela czynników wpływających na podwyższenie i obniżenie stawki czynszu.

Lp	Czynniki	Podwyższenie	Obniżenie
1.	Lokal w budynku w miejscowości gminnej	5%	
2.	Lokal wyposażony w kanalizację i wodę	10%	
3.	Lokal wyposażony w łazienkę i wc	10%	
4.	Lokal wyposażony w co	10%	
5.	Lokal bez wody i kanalizacji		10%
6.	Lokal bez łazienki i wc		10%
7.	Lokal bez co		10%
8.	Lokal położony poza miejscowością gminną		5%

Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, część kosztów remontów budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku, utrzymania terenu wokół budynku.

Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania, tj. opłat za dostawę do lokalu energii,

wody oraz odbiór odpadów stałych i nieczystości ciekłych (w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług).

Najemca uczestniczy w kosztach wprowadzonych na jego wniosek ulepszeń dokonywanych w lokalu przez wynajmującego lub za jego zgodą przez najemcę. Sposób rozliczeń kosztów winien być uzgodniony pisemnie pomiędzy najemcą, a wynajmującym.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy Rutki.

Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, spełniający wymagania, o których mowa w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy oraz, których średni dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 75 % w gospodarstwach wieloosobowych mogą ubiegać się o obniżenie czynszu naliczonego. Obniżki udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy.

#### **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Lokalami niezamieszkanymi w budynku przy ul. 11 Listopada 7 C zarządza Wójt Gminy. Lokalami znajdującymi się przy szkołach podstawowych zarządza Biuro Obsługi Szkół w Rutkach. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

#### **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są środki z budżetu gminy oraz wpływy z czynszów za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

#### **VII. 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.**

Wysokość przewidywanych wydatków na mieszkaniowy zasób gminy:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji
2010	22000,00	3000,00	-----
2011	24000,00	2000,00	-----
2012	20000,00	2000,00	-----
2013	20000,00	2500,00	-----
2014	20000,00	2500,00	-----

### **VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Ustalone realne potrzeby remontowe wskazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu. Mając powyższe na uwadze nie przewiduje się zamian lokali w związku z przeprowadzanymi remontami budynków i lokali.

Proces prywatyzacji majątku gminnego-komunalnego realizowany jest od roku 1990 i polega na stopniowym wyzbywaniu się lokali zajmowanych przez najemców. Argumentem przemawiającym za prywatyzacją jest większe zainteresowanie utrzymaniem budynku w dobrym stanie technicznym oraz dbałość o czystość i porządek, a także ze strony gminy obniżenie kosztów utrzymania zasobów.

Prywatyzacja mieszkania jest transakcją, w której obie strony powinny osiągnąć korzyści. Interesy Gminy sprowadzają się do osiągnięcia zysków oraz pozbycia się majątku wymagającego znacznych dopłat do bieżącego utrzymania. Interes najemcy wiąże się ze swobodą dysponowania lokalem oraz możliwością wpływania na wysokość ponoszonych obciążeń. Posiadanie statusu właściciela lokalu w pierwszej kolejności pociąga za sobą określone obowiązki, dopiero później stwarza określone przywileje.

Planuje się umożliwienie wykupu mieszkań dla wszystkich najemców lokali mieszkalnych zgodnie z wyceną danego mieszkania dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego.