

Uchwała Nr XVIII/158/12  
Rady Miejskiej w Rynie  
z dnia 5 marca 2012r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2012-2016.”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 , art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego/ (tekst jednolity rok 2005 Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska uchwala, co następuje :

§ 1

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ryn na lata 2012 – 2016” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały .

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ryn.

§ 3

Traci moc:

- 1) uchwała Nr V/29/07 Rady Miejskiej z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2007-2011 ”
- 2) uchwała Nr XXXVIII/336/09 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 28 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały Nr V/29/07 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 28 lutego 2007r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2007-2011 ”.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego .

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jarosław Guz

Załącznik  
do uchwały Nr XVIII/158/12  
Rady Miejskiej w Rynie  
z dnia 5 marca 2012 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYN NA LATA 2012 - 2016

### ROZDZIAŁ I

#### § 1

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ryn na lata 2012-2016”, zwany w dalszej części „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ryn oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Program wprowadza planową politykę dotyczącą zasobu mieszkaniowego gminy, stanowiącą na okres kilku lat, dla której wyjściem są dane o zasobach gminy, ich stanie, potrzebach, ale przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

Zgodnie z ustawą wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryn obejmuje w szczególności:

- a) wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne
- b) analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata
- c) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach
- d) zasady polityki czynszowej
- e) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach
- f) przewidywane koszty utrzymania zasobu lokalowego Gminy Ryn w latach 2012-2016
- g) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ryn.

## **Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy .**

### § 2

1. Aktualna liczba lokali mieszkalnych należących do zasobu Gminy Ryn wynosi - 199 ( stan na dzień 31.01.2012r.)

w tym :

- a) miasto Ryn - 181 lokali mieszkalnych o powierzchni 8049,33 m<sup>2</sup>
- b) gmina – 18 lokali mieszkalnych o powierzchni 840,4 m<sup>2</sup> .

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wymienionych w ust.1 wynosi 8889,73 m<sup>2</sup> ( stan na dzień 31.01.2012r. ).

3. Stan techniczny lokali mieszkalnych :

- a) w dobrym stanie technicznym - 152 lokale mieszkalne
- b) w dostatecznym stanie technicznym - 47 lokali mieszkalnych.

### § 3

1. Aktualna liczba lokali socjalnych należących do zasobu Gminy Ryn :

- a) miasto Ryn – 10 lokali.

2. Stan techniczny lokali socjalnych :

- a) w stanie dobrym – 10 lokali.

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

### § 4

1. Potrzeby remontowe w okresie objętym Programem będą przedstawiają się następująco :

- a) naprawa dachów
- b) remonty kominów
- c) odnowienie elewacji
- d) malowanie klatek schodowych
- e) wymiany obróbek blacharskich
- f) systemy grzewcze.

2. Realizacja w/w zadań uzależniona od posiadanych środków finansowych oraz stanu technicznego budynku.

## **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

### § 5

Z gminnego zasobu mieszkaniowego sprzedano w latach 2007-2011 56 lokali. Dane te posłużyły do oszacowania zmian wielkości zasobu we wskazanych latach .

W okresie objętym programem planuje się sprzedaż 80 lokali mieszkalnych :

- a) 2012 rok - 15
- b) 2013 rok - 15
- c) 2014 rok - 16
- d) 2015 rok - 16
- e) 2016 rok - 18

## **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

### § 6

1. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali określa zarządzenie Burmistrza Miasta i Gminy Ryn .
2. Podwyżka czynszu za używanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy .
3. Stawka bazowa czynszu winna być ustalana w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.
4. Celem wzrostu czynszu będzie zminimalizowanie dopłat z budżetu Gminy Ryn oraz pozyskiwanie środków na ich utrzymanie.
5. Stawka bazowa czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni będzie podwyższona na podstawie następującego kryterium :
  - a) centralne ogrzewanie ze źródła nie będącego własnością najemcy – 10%
  - b) budynek w trakcie i po termomodernizacji – 20 % .
6. Stawka bazowa czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni będzie obniżona na podstawie następującego kryterium :
  - a) lokal bez urządzeń wodociagowych – 10%
  - b) brak wc w lokalu – 5%
  - c) brak łazienki – 5%.

7. W czasie trwania stosunku najmu stawka czynszu może ulec zmianie, jeżeli w lokalu dokonano ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
8. Dopuszcza się możliwość obniżki czynszu za najem lokalu mieszkalnego, jeżeli wartość czynszu za najem przekroczy 2 % wartości odtworzeniowej lokalu i najemcy nie przysługuje dodatek mieszkaniowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
9. Ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu i wysokość obniżki czynszu:

Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku	Wysokość obniżki czynszu
Do 40 % kwoty najniższej emerytury *)	40%
Do 80 % kwoty najniższej emerytury *)	20 %

\*) najniższa emerytura w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

#### § 7

Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzane są przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rynie sp. z o.o. , które jest spółką z 100% udziałem Gminy Ryn.

## Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

### § 8

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach realizacji Programu będą:

- a) środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Ryn uchwalanych na lata 2012 – 2016
- b) środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (czynsze najmu, opłaty związane z bieżącym utrzymaniem lokali)
- c) środki ze sprzedaży lokali
- d) dotacje z budżetu Państwa jako dofinansowanie zadań własnych
- e) dochody z darowizn otrzymanych przez Gminę Ryn .

## Wysokość wydatków na remonty i modernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

### § 9

Szacunkowa wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji , koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków , koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi , których Gmina Ryn jest jednym ze współwłaścicieli , a także wydatki inwestycyjne przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Remontów	Modernizacji	Zarządu nieruchomością
2012	50	70	50	4,4
2013	50	70	50	4
2014	50	70	50	3,8
2015	50	70	50	3,8
2016	50	70	50	3,8

## ROZDZIAŁ II

## Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Ryn

### §10

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta i gminy Ryn mogą być przydzielane osobom , których warunki zamieszkiwania i trudna sytuacja materialna kwalifikują do przydziału takiego lokalu .

2. Przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej rozumie się :
  - a) osoby samotne , których dochód jest niższy niż 150 % kwoty najniższej emerytury
  - b) rodziny , których dochód jest niższy niż 100% kwoty najniższej emerytury na osobę gospodarstwa domowego.

## § 11

1. Lokale socjalne mogą być przydzielane osobom :
  - a) wobec których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania tego lokalu
  - b) które zostały pozbawione lokalu mieszkalnego w wyniku zdarzeń losowych
  - c) dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym
  - d) zamieszkujące na terenie Gminy Ryn.
2. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony tj. na 12 miesięcy z możliwością przedłużenia.
3. Na lokale socjalne można przeznaczać lokale o obniżonej wartości użytkowej.
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym .
5. W przypadku potrzeb społecznych lub ewentualnych klęsk żywiołowych wydziela się jeden lokal socjalny przeznaczony na w/w cele.

## § 12

1. Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy , również z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach za zgodą właściciela .
2. Burmistrz Miasta i Gminy Ryn może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego lokatorowi , który:
  - a) nie przestrzega warunków umowy najmu lokalu
  - b) zalega z należnym czynszem i opłatami za lokal.
3. Zamiana lokali w szczególnie uzasadnionych przypadkach może nastąpić z inicjatywy właściciela.

4. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokalu następuje w przypadku gdy :
  - a) lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub kapitalnego remontu ,
  - b) w wyniku zamiany na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę,
  - c) występują zaległości z tytułu należnego czynszu i opłat za lokal mieszkalny.
5. Koszty związane z remontem lokali stanowiących przedmiot zamiany obciążają przyszłych lokatorów.

### § 13

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy winny określić następujące dane:
  - a) stan rodzinny oraz liczbę osób wspólnie zamieszkujących
  - b) rodzaj i wysokość dochodu członków rodziny oraz osób wspólnie zamieszkujących
  - c) warunki mieszkaniowe.
2. Realizacja wniosków następuje po pozyskaniu wolnych lokali mieszkalnych.
3. Przed wydaniem przydziału na lokal mieszkalny , wniosek osoby starającej się o lokal , może podlegać ponownej weryfikacji.

### § 14

1. Kontrolę społeczną zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawować będzie Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Burmistrza Miasta i Gminy Ryn .
2. Zadaniem Komisji Mieszkaniowej jest opiniowanie wniosków o przydział lokali .
3. Ostateczną decyzję o przydziale lokalu podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Ryn po uprzednim zaopiniowaniu wniosku przez Społeczną Komisję Mieszkaniową .

### § 15

Przy zawarciu umowy najmu na lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>, Burmistrz Miasta i Gminy Ryn biorąc pod uwagę koszt utrzymania lokalu nie mają zastosowania postanowienia § 10 ust. 2 .



## § 16

Osoby inne niż wymienione w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po jego śmierci, mogą ubiegać się o przyznanie tego lokalu na zasadach zawartych w niniejszej uchwale.

## § 17

Program podlega corocznej ocenie, przy czym pierwszą informację z realizacji omawianego programu, przedłoży Burmistrz Miasta i Gminy Ryn - Radzie Miejskiej, w terminie do dnia 31 marca 2013 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jarosław Guz