

**UCHWAŁA NR XXIV/194/12
RADY MIEJSKIEJ W RYNIĘ**

z dnia 31 października 2012 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy w latach 2012-2017.”

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. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ryn na lata 20012- 2017.”

§ 2. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ryn na lata 2012-2017.”, zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryn oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej wspólnoty samorządowej.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3. 1. Aktualna liczba lokali mieszkalnych należących do zasobu Gminy Ryn wynosi - 190 (stan na dzień 31.08.2012r.) w tym :

- a) miasto Ryn - 175 lokali mieszkalnych o powierzchni 7708,90 m²
- b) gmina – 15 lokali mieszkalnych o powierzchni 594,60 m²

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wymienionych w ust.1 wynosi 8303,50 m² (stan na dzień 31.08.2012r).

3. Stan techniczny lokali mieszkalnych :

- a) w dobrym stanie technicznym - 145 lokale mieszkalne
- b) w dostatecznym stanie technicznym - 45 lokali mieszkalnych

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

- a) miasto Ryn – 10 lokali - stan techniczny dobry.

5. Ustalając wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Ryn na lata objęte programem, wzięto pod uwagę: obowiązki ustawowe gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, potrzeby wynikające z przyjętych zasad i kryteriów udzielania pomocy mieszkaniowej przez wynajmowanie mieszkań na czas nieoznaczony, lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań komunalnych	Liczba lokali socjalnych	Liczba pomieszczeń tymczasowych
2012	190	180	10	1
2013	179	169	10	2
2014	163	153	10	2
2015	147	137	10	2
2016	140	130	10	2
2017	129	119	10	2

6. Analiza potrzeb mieszkaniowych oparta jest na podstawie prowadzonych spraw dotyczących potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz na podstawie ilości złożonych wniosków o przydział lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych miasta.

7. W latach objętych Programem, Gmina Ryn wydzieli z zasobów mieszkaniowych pomieszczenia tymczasowe, odpowiadające warunkom określonym obowiązującymi przepisami, w związku z koniecznością wykonania tytułu egzekucyjnego nakazującego opróżnienie lokalu dotychczas zajmowanego.

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

§ 4. 1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wskazuje na konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 55 % ogólnego zasobu.

2. W zakres prac remontowych wchodzi:

- 1) naprawa poszycia dachu,
- 2) remonty kominów,
- 3) naprawa instalacji elektrycznej,
- 4) naprawa i wymiana stolarki okiennej,
- 5) naprawa systemów grzewczych (w tym piece),
- 6) naprawa elewacji zewnętrznych budynków.

3. Realizacja w poszczególnych latach planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

III. Planowana sprzedaż lokali.

§ 5. 1. Z gminnego zasobu mieszkaniowego sprzedano w latach 2007-2011 56 lokali. Dane te posłużyły do oszacowania zmian wielkości zasobu we wskazanych latach. W związku z przyjętymi regułami prywatyzacji lokali mieszkalnych, założono sprzedaż lokali mieszkalnych w każdym roku. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż 80 lokali mieszkalnych:

- a) 2012 rok - 15
- b) 2013 rok - 11
- c) 2014 rok - 16
- d) 2015 rok - 16
- e) 2016 rok - 11
- f) 2017 rok - 11.

2. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup budynków i lokali przez najemców.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 6. 1. Stawki czynszu za 1m² 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 1m² 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 1m² powierzchni będzie obniżona na podstawie następującego kryterium:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych – 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

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 7. 1. 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.

2. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Ryn posiada zasoby mieszkaniowe, występuje zarządzanie przez licencjonowanych zarządców.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 8. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach realizacji Programu będą:

- środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Ryn uchwalanych na lata 2012 – 2017,
- środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (czynsze najmu, opłaty związane z bieżącym utrzymaniem lokali),
- środki ze sprzedaży lokali,
- dotacje z budżetu Państwa jako dofinansowanie zadań własnych,
- dochody z darowizn otrzymanych przez Gminę Ryn .

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

§ 9. 1. 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	4,4
2014	50	70	50	3,8
2015	50	70	50	3,8
2016	50	70	50	3,8
2017	50	70	50	3,8

VIII. Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 10. Biorąc pod uwagę trudną sytuację mieszkaniową należy przestrzegać następujących zasad:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalne wykorzystanie zasobu, prowadzenie dokumentacji związanej z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonywanie niezbędnych prac remontowo - adaptacyjnych.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ryn.

§ 12. Traci moc 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”.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jarosław Guz