

**UCHWAŁA NR XXVI/202/20
RADY MIEJSKIEJ W RYNIE**

z dnia 12 listopada 2020 r.

w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ryn na lata 2021-2028”.

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 (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 713) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 611) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ryn na lata 2021-2028 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchwala wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021 roku i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Juliusz Brant

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYN NA LATA 2021-2028

Rozdział 1.

§ 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ryn na lata 2021-2028 jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 611). Celem programu jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Gminy oraz poprawa stanu technicznego i standardu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryn.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2028

§ 2. 1. Obecna liczba lokali mieszkalnych należących do zasobu Gminy Ryn wynosi 158 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6990,72 m².

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

Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań komunalnych	Liczba mieszkań przeznaczonych na najem socjalny	Liczba pomieszczeń tymczasowych
2021	156	143	11	2
2022	161	138	21	2
2023	156	133	21	2
2024	151	128	21	2
2025	146	123	21	2
2026	141	118	21	2
2027	136	113	21	2
2028	131	108	21	2

3. Obecny stan techniczny lokali mieszkalnych oraz prognoza stanu technicznego na kolejne lata:

Zasób mieszkaniowy	Stan techniczny	Lata							
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lokale mieszkalne	Dobry	124	131	126	123	119	114	110	104
	Średni	29	25	25	25	20	20	18	18
	Zły	5	5	8	8	12	12	13	14
Ogółem		158	161	159	156	151	146	141	136

5. Analiza potrzeb mieszkaniowych oparta jest na podstawie prowadzonych spraw dotyczących potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie zapewnienia lokali mieszkalnych i lokali zamiennych oraz na podstawie ilości złożonych wniosków o przydział lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy.

6. 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.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. W latach 2021-2028 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji będą podejmowane przez Burmistrza Miasta i Gminy Ryn w granicach środków określonych corocznie w budżecie Gminy.

2. Priorytetem w corocznych planach rzeczowo-finansowych remontów na prognozowane lata będzie utrzymanie stanu technicznego budynków mieszkalnych na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz poprawę stanu estetycznego budynków.

3. Prognozowany plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

Lata	Plan remontów i modernizacji
2021	-naprawa schodów wewnętrznych (1 budynek-Rybaka 1) -wymiana starych systemów grzewczych na ogrzewanie gazowe (10 lokali) -remont dachu i elewacji (2 budynki-Ratuszowa 41 i 43) -remont dachu (1 budynek-Zamiejska 2)
2022	-wymiana starych systemów grzewczych na ogrzewanie gazowe (5 lokali) -remont dachu, elewacji (1 budynek-Sterławki Wielkie 3)
2023	-wymiana starych systemów grzewczych na ogrzewanie gazowe (8 lokali) -remont budynku i instalacji (1 budynek-Partyzantów 31)
2024	-remont klatek schodowych (4 budynki-Ratuszowa 28,39,43,Sterławki Wielkie 3) -wymiana starych systemów grzewczych na ogrzewanie gazowe (5 lokali)
2025	-wymiana starych systemów grzewczych na ogrzewanie gazowe (3 lokali) -remont dachu i elewacji (1 budynek-Orło 6)
2026	-remont ścian i części dachu, wymiana stolarki (1 budynek-Rybaka 1) -remont kapitalny ścian i części dachu (1 budynek-Zamiejska 2) -wymiana starych systemów grzewczych na ogrzewanie gazowe (5 lokali)
2027	-wymiana starych systemów grzewczych na ogrzewanie gazowe (5 lokali) -remont schodów, opaski, komina, ścian piwnicznych (1 budynek-Zielona 3)
2028	-wymiana starych systemów grzewczych na ogrzewanie gazowe (5 lokali) -remont ścian i dachu (1 budynek-Zielony Lasek 2)

4. Realizacja w latach 2021-2028 planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2028

§ 4. 1. Z gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2015 – 2020 sprzedanych zostało 24 lokale. W okresie objętym programem ujęto do planowania minimalną sprzedaż 40 lokali mieszkalnych, po 5 w każdym roku, tj. rok 2021 – 5 lokali mieszkalnych, rok 2022 – 5 lokali mieszkalnych, rok 2023 – 5 lokali mieszkalnych, rok 2024 – 5 lokali mieszkalnych, rok 2025 – 5 lokali mieszkalnych, rok 2026 – 5 lokali mieszkalnych, rok 2027 – 5 lokali mieszkalnych, rok 2028 – 5 lokali mieszkalnych.

2. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali lub jego zwiększenie, uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków najemców o wykup budynków i lokali. Ponadto umożliwia się w każdym roku objętym programem zwiększenie ilości sprzedaży najmowanych lokali i budynków, o ilość złożonych wniosków najemców o sprzedaż mieszkań.

§ 5. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ryn realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2020 roku, poz.65) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Rynie.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali określa się zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Ryn. Ponadto najemca oprócz opłat za czynsz zobowiązany jest do regulowania opłat za energię elektryczną, dostawę wody, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci, itp.

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 1 m² będzie podwyższona na podstawie następującego kryterium:

- a) centralne ogrzewanie ze źródła nie będącego własnością najemcy-10 %,
- b) budynek w trakcie i po modernizacji-20%.

6. Stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni będzie obniżona na podstawie następującego kryterium:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych-10%,
- b) brak wc-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. Na wniosek najemcy o niskich dochodach stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- a) zawarł umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony,
- b) nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu, a w przypadku lokalu zadłużonego-gdy Gmina wyraziła zgodę na spłatę zadłużenia w ratach i dłużnik dokonuje terminowej spłaty naliczonych rat,
- c) zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
- d) różnica między obowiązującą stawką czynszu, a sumą obniżek techniczno-użytkowych i obniżek dochodowych, nie może być niższa, niż stawka czynszu jak za najem socjalny.

9. Obniżki czynszu najmu udziela się na wniosek najemcy, który znajdzie się w trudnej sytuacji finansowej na okres 12 miesięcy licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

10. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia otrzymania obniżki czynszu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę, z wyłączeniem utraty prawa najmu lokalu lub rozwiązania umowy.

11. Obniżki czynszu przewidziane w ust. 8 mogą być udzielane najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, których średni dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżenie czynszu wynosi:

1. od 40 do 60 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i od 30 do 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,

2. poniżej 40 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 30 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

12. Obniżka obowiązującej stawki czynszu może być zastosowana w wysokości:

- 1. o 10 % w przypadku najemców o których mowa w § 6 ust. 11 pkt 1,
- 2. o 20 % w przypadku najemców o których mowa w § 6 ust. 11 pkt 2.

Rozdział 6.

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 na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rynie sp. z o .o. (zwane dalej: „PGKiM w Rynie”), które jest spółką z 100 % udziałem Gminy Ryn.

2. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Ryn.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

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

1. środki pieniężne przewidziane w budżecie Gminy Ryn uchwalonych na lata 2021-2028,
2. środki uzyskane z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy- czynsze najmu, opłaty związane z bieżącym utrzymaniem lokali,
3. środki ze sprzedaży lokali,
4. dotacje z budżetu Państwa,
5. dochody z darowizn.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej 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 koszty inwestycyjne

§ 9. 1. Koszty związane z gospodarką mieszkaniową Gminy planowane są w następujący sposób:

Rodzaj wydatków	Wydatki w poszczególnych latach w zł							
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	75000	75000	75000	80000	80000	90000	90000	90000
Koszty remontów i modernizacji	400000	300000	200000	200000	200000	200000	150000	100000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	16000	16000	16000	16000	15500	15500	15500	15000
Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0	0
Ogółem	491000	391000	291000	296000	2955000	305500	205500	205000

2. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali gminnych ustalane są przez zarządcę PGKiM w Rynie na podstawie corocznych przeglądów technicznych, ekspertyz i systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i lokali.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ryn

§ 10. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 11. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych celowym jest zbywanie w pierwszej kolejności lokali w budynkach, które są w złym i średnim stanie technicznym.

§ 12. Poprawę wykorzystywania i racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

1. coroczne zapewnienie w budżecie Gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiących zasób Gminy,
2. wspieranie dobrowolnych zamian lokali pomiędzy najemcami dużych lokali na mniejsze, lokali o wysokich kosztach utrzymania na lokale o niższych kosztach utrzymania,
3. sprzedaż lokali na rzecz najemców,

4. bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Juliusz Brant