

**Uchwała 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”.**

Na podstawie art. 21 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity rok 2005 Dz. U. 31, poz 266 z późniejszymi zmianami) oraz art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( tekst jednolity Dz.U. Nr 142 z 2001 roku poz.1591 ) Rada Miejska w Rynie uchwała , co następuje :

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ryn na lata 2007 – 2011” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały .

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

**§ 3.** Traci moc uchwała Nr XLII/306/02 Rady Miejskiej z dnia 2 sierpnia 2002 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2002-2006”.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jarosław Guz

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYN NA LATA 2007 - 2011

### ROZDZIAŁ I

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ryn na lata 2007-2011”, 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 2007-2011
- 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 265 w tym :

- a) miasto Ryn - 236 lokali mieszkalnych o powierzchni 10.711 m<sup>2</sup>
- b) gmina – 29 lokali mieszkalnych -o powierzchni 1538,13 m<sup>2</sup>.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wymienionych w ust.1 wynosi 12.249 m<sup>2</sup>.

3. Stan techniczny lokali mieszkalnych :

- a) w dobrym stanie technicznym - 120 lokali mieszkalnych
- b) w dostatecznym stanie technicznym - 125 lokali
- c) w złym stanie technicznym – 20 lokali.

§ 3. 1. Aktualna liczba lokali socjalnych należących do zasobu Gminy Ryn : miasto Ryn – 10 lokali.

2. Stan techniczny lokali socjalnych : 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 przedstawiają się następująco :

- 2007 rok - 5
- 2008 rok - 5
- 2009rok - 5
- 2010rok - 5
- 2011rok - 5.

2. Plan remontów i modernizacji łączący się ze stanem technicznym budynków i lokali jest następujący :

Lata 2007 - 2011 rok – realizacja w każdym roku – zależna od posiadanych środków finansowych .

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. Z gminnego zasobu mieszkaniowego sprzedano w latach 2002-2006 68 lokali. Dane te posłużyły do oszacowania zmian wielkości zasobu we wskazanych latach .

W okresie objętym programem planuje się sprzedaż 59 lokali mieszkalnych :

- a) 2007 rok - 10
- b) 2008 rok - 10
- c) 2009 rok - 12
- d) 2010 rok - 12
- e) 2011 rok - 15.

### Zasady polityki czynszowej

§ 6. 1. Stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu będzie obniżona w/g następujących kryteriów :

- a) położenie na terenie obszarów wiejskich gminy - 10 %
- b) lokal mieszkalny bez urządzeń wodociągowych - 10 %
- c) brak wc w lokalu - 5 %
- d) brak łazienki - 5 %
- e) brak kuchni – 10%
- f) ciemna kuchnia – 5%
- g) brak sieci gazowej – 5%.

2. Stawka bazowa czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni będzie podwyższona na podstawie następującego kryterium : centralne ogrzewanie ze źródła nie będącego własnością najemcy – 10%.

3. Regulacja czynszu za używanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy .

4. Stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową określa zarządzenie Burmistrza Miasta i Gminy Ryn .

### 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 sp. z o.o. w Rynie , które jest spółką z 100% udziałem Gminy Ryn.

2. W miarę dokonywanych sprzedaży lokali, decyzję o zarządzie lokalami mieszkalnymi podejmować będzie wspólnota mieszkaniowa.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

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

- a) środki pieniężne przewidziane w budżetach Gminy Ryn uchwalanych na lata 2007 – 2011
- 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 .

2. W przypadku nieruchomości wspólnych właściciele lokali mieszkalnych ponoszą wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Uiszczają zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w formie bieżących opłat. Zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą systematycznie wzrastać, co spowodowane jest wzrostem zaliczek eksploatacyjnych i stawek remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

### 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:

Kolejne lata	Koszty w tys. Zł					
	Bieżącej eksploatacji	Remontów	Modernizacji	Zarządu nieruchomością	Inwestycyjne	Razem
2007	50	100	50	100	300	50
2008	50	80	50	100	280	50
2009	50	80	50	100	280	50
2010	50	80	50	100	280	50
2011	50	80	50	100	280	50

## 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.

3. Warunki zamieszkiwania, o których mowa w ust. 1 spełniają osoby mieszkające w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej albo w pomieszczeniach nie nadających się na pobyt stały ludzi.

**§ 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.

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.

**§ 12.1.** Lokale, których najem związany będzie ze stosunkiem pracy mogą być przydzielane bez względu na warunki zamieszkiwania i bez względu na wysokość dochodów osobom sprowadzonym do danej miejscowości z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami.

2. Umowę najmu na lokal, o którym mowa w ust. 1 zawiera się na czas określony, z możliwością przedłużenia.

**§ 13.** 1. Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, również z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

2. Zamiana lokali mieszkalnych wymaga zezwolenia ich właścicieli.

3. 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.

4. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokalu może nastąpić w przypadku kiedy:

- 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.

**§ 14.** 1. Osoby ubiegające się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy winny we wniosku o przydział 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.

**§ 15.** 1. Kontrolę społeczną zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy sprawować będzie Komisja Mieszkaniowa powołana zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Ryn.

2. Zadaniem Komisji Mieszkaniowej będzie opiniowanie wniosków o przydział lokali.

3. Ostateczną decyzję o przydziale lokalu podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Ryn.

**§ 16.** 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 może odstąpić od kryteriów zawartych w § 10 ust. 2 dotyczącym dochodu.

**§ 17.** 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 uchwale.

**§ 18.** 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 2008 r.