

**UCHWAŁA NR XXIX/248/13
RADY MIEJSKIEJ W RYNIE**

z dnia 30 kwietnia 2013 r.

w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2013-2020”.

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. Rada Miejska w Rynie uchwala „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ryn na lata 2013- 2020.”

§ 2. „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ryn na lata 2013-2020.”, 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 31.03.2013r.) w tym :

a) miasto Ryn - 165 lokali mieszkalnych o powierzchni 7180,11 m²

- 10 lokali socjalnych o powierzchni 415,30 m²

b) gmina – 15 lokali mieszkalnych o powierzchni 594,60 m²

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali wymienionych w ust.1 wynosi 8190,01 m² (stan na dzień 31.03.2013r.).

3. 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
2013	190	180	10	2
2014	179	169	10	2
2015	163	153	10	2
2016	147	137	10	2
2017	140	130	10	2
2018	129	119	10	2
2019	124	114	10	2
2020	120	110	10	2

4. Obecny stan techniczny lokali mieszkalnych z podziałem na lokale socjalne i pozostałe mieszkalne oraz prognoza stanu technicznego na kolejne lata przedstawia się następująco:

Zasób Mieszkaniowy	Stan techniczny	Lata							
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lokale mieszkalne	dobry	135	130	114	100	93	81	76	73
	średni	40	34	34	29	29	28	28	25
	zły	5	5	5	8	8	10	10	12
Lokale socjalne	dobry	10	10	10	10				
	średni					10	10	10	10
	zły								
	Ogółem	190	179	163	147	140	129	124	120

5. 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.

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.

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

§ 4.1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji na lata 2013-2020 wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wskazuje na konieczność poprawy warunków mieszkaniowych w około 55 % ogólnego zasobu.

2. Priorytetem w corocznych planach rzeczowo- finansowych remontów na prognozowane lata będzie również 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 :

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zakres remontu								
Naprawa dachu	1 budynek	2 budynki	2 budynki	2 budynki	2 budynki	2 budynki	2 budynki	2 budynki
Remonty kominów	1 budynek	2 budynki	2 budynki	2 budynki	2 budynki	2 budynki	2 budynki	2 budynki
Naprawa instalacji elektrycznej,	1 budynek 4 lokale mieszkalne	1 budynek 4 lokale mieszkalne	1 budynek 4 lokale mieszkalne	1 budynek 4 lokale mieszkalne	1 budynek 4 lokale mieszkalne	1 budynek 4 lokale mieszkalne	1 budynek 4 lokale mieszkalne	1 budynek 4 lokale mieszkalne
Naprawa i wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	1 budynek 4 lokale mieszkalne	1 budynek 4 lokale mieszkalne	1 budynek 4 lokale mieszkalne	1 budynek 4 lokale mieszkalne	1 budynek 4 lokale mieszkalne	1 budynek 4 lokale mieszkalne	1 budynek 4 lokale mieszkalne	1 budynek 4 lokale mieszkalne
Naprawa systemów	2 lokale mieszkalne	2 lokale mieszkalne	2 lokale mieszkalne	2 lokale mieszkalne	2 lokale mieszkalne	2 lokale mieszkalne	2 lokale mieszkalne	2 lokale mieszkalne

grzewczych (w tym piece),								
Naprawa elewacji zewnętrznych budynków	1 budynek	2 budynki	2 budynki	2 budynki	2 budynki	2 budynki	2 budynki	2 budynki

4. Realizacja w latach 2013-2020 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 2007-2012 56 lokali. Dane te posłużyły do oszacowania zmian wielkości zasobu we wskazanych latach. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż 74 lokali mieszkalnych:

- a) 2013 rok - 11
- b) 2014 rok - 16
- c) 2015 rok - 16
- d) 2016 rok - 7
- e) 2017 rok - 11
- f) 2018 rok – 5
- g) 2019 rok - 4
- h) 2020 rok - 4

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.

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 na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rynie sp. z o.o. , które jest spółką z 100% udziałem Gminy Ryn .

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

VI. 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 2013 – 2020,
- 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 .

VII. 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 (tys.zł)	Remontów (tys.zł)	Modernizacji(tys.zł)	Zarządu nieruchomością (tys.zł)
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	70	70	50	3,5
2018	70	80	50	3,5
2019	70	80	50	3,4
2020	70	85	50	3,3

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