

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY RYBNO I ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI
WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY RYBNO
NA LATA 2009-2013**

§ 1.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rybno i zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rybno na lata 2009-2013” zwany w dalszej części „programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rybno oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a także określić zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rybno .

§ 2.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rybno na lata 2009-2013 opracowany jest na pięć wyżej wymienionych lat i obejmuje poniżej wymienione elementy, a mianowicie:

1. Projektowana na lata 2009-2013 wielkość zasobów mieszkaniowych i ich stan techniczny przedstawia się następująco:
 - 1/ aktualna liczba lokali mieszkalnych i użytkowych należących do zasobów Gminy Rybno wynosi 24 lokali, w tym:
 - a) 19 lokali mieszkalnych
 - b) 2 lokale wchodzące w skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Wyzwolenia 42a w Rybnie
 - c) 3 lokale użytkowe
 - 2/ stan techniczny lokali
 - a) 9 lokali posiada dobry stan techniczny
 - b) 15 lokali posiada stan techniczny wymagający remontów bieżących
 - 3/ łączna powierzchnia użytkowa lokali wymienionych w pkt 1 wynosi 1444,37 m².

§ 3.

Przewiduje się wydzielenie lub pozyskanie w kolejnych latach objętych programem co najmniej 2 lokali przeznaczając je na wynajem jako socjalne.

§ 4.

1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

1/ Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rybno jest zróżnicowany i zależy od wieku budynku, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

2/ Ze względu na ograniczone możliwości finansowe gminy w latach 2009 – 2013 przewiduje się jedynie bieżące naprawy, konserwacje oraz usuwanie awarii, które mają za zadanie utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym oraz zapewnienie poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców, w szczególności będą to:

- a) naprawa bądź wymiana pokrycia dachu na budynkach,
- b) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- c) przemurowanie kominów i uzupełnienie tynków zewnętrznych,
- d) remonty blacharsko-dekarskie,
- e) wymiana instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych.

2. Plan remontów i modernizacji łączący się ze stanem technicznym budynków i lokali w okresie objętym programem polega na stopniowej realizacji w każdym roku niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych zależnie od posiadanych środków finansowych.

§ 5.

W okresie objętym programem planuje się sprzedaż lokali w budynku po Szkole Podstawowej w Jeglii oraz 2 lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Wyzwolenia 42a w Rybnie.

§ 6.

Zasady polityki czynszowej :

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1/ za lokale mieszkalne,
 - 2/ za lokale socjalne
2. Czynsz obejmuje :
 - 1/ podatek od nieruchomości,
 - 2/ koszty administrowania,
 - 3/ koszty konserwacji,
 - 4/ koszty utrzymania i odtworzenia technicznego oraz ubezpieczenia budynku,
 - 5/ koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawę usług.
4. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu będzie zróżnicowana w zależności od:
 - 1/ miejscowości, w której budynek jest położony
 - 2/ wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan (zgodnie ze wskaźnikami oczynszowania mieszkań do stawki bazowej znajdującymi się w poniższej tabeli)
 - 3/ na wniosek najemcy od wysokości dochodu najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.
5. Podwyższenie czynszu za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
6. Wysokość obniżenia na wniosek Najemcy czynszu naliczonego wg zasad określonych w ust. 4 pkt 1 i 2 w zależności od wysokości dochodu najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego:
 - 1/ do 100,00 zł – 15%
 - 2/ od 101,00 zł do 300,00 zł – 10%
 - 3/ od 301,00 zł do 500,00 zł – 5%
7. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
8. Czynsz za lokale wymienione w ust.1 opłacają Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

9. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
10. W przypadku uszczuplenia wyposażenia z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie ze wskaźnikami oczyszczowania.
11. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników w ust. 9 i 10.
12. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy Rybno lub na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.
13. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową ustala Wójt w drodze zarządzenia.

14. **Tabela wskaźników oczyszczowania mieszkań stawki bazowej**

Stan wyposażenia mieszkań	Wskaźnik % za standard	Wskaźnik % za lokalizację (Strefa w gminie)		
		Rybno	Koszelewy Żabiny Hartowiec	Pozostałe miejscowości
		1,10	0,80	0,70
1	2	3	4	5
1. Mieszkanie o współczesnym standardzie z CO i zbiorczą kanalizacją	1,10	1,21	0,88	0,77
2. Mieszkanie o współczesnym standardzie z CO i ze zbiornikiem bezodpływowym	1,00	1,10	0,80	0,70
3. Mieszkanie o współczesnym standardzie bez CO i ze zbiornikiem bezodpływowym	0,80	0,88	0,64	0,56
4. Mieszkanie bez CO tylko z WC i instalacją wodną	0,60	0,66	0,48	0,42
5. Mieszkanie bez CO, instalacji wodnej i kanalizacyjnej	0,50	0,55	0,40	0,35

15. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie

zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

- 1/ Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Rybno. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
- 2/ Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:
 - a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - b) pozyskiwanie nowych lokali socjalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
 - c) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
 - d) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
 - e) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,
 - f) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych ze zbiorników bezodpływowych.

§ 7.

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

- 1/ Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009 – 2013 będą dochody z czynszu najmu za lokale mieszkalne i użytkowe oraz środki z budżetu gminy. Wpływy z czynszu przeznaczone są na pokrycie kosztów eksploatacji oraz na przeprowadzanie prac remontowych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
- 2/ Wysokość przewidywanych wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela (w tys. zł.).

Lp.	Rodzaje kosztów	2009	2010	2011	2012	2013
-----	-----------------	------	------	------	------	------

1.	Koszty bieżącej eksploatacji	110	100	100	100	100
2.	Koszty bieżących remontów i modernizacji	20	25	25	23	22
	Razem:	130	125	125	123	122

3/ Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, remonty i modernizację ustala corocznie Rada Gminy w budżecie gminy z uwzględnieniem potrzeb wynikających z utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

4/ Na koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy składają się przede wszystkim koszty związane z ogrzewaniem tj. koszty zakupu węgla. Ponadto na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy składają się koszty: zakupu energii elektrycznej, usług kominiarskich, ubezpieczenie, wywóz nieczystości, przeglądy urządzeń, remonty.

§ 8.

1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

1/ Lokale mieszkalne pozostające w dyspozycji Gminy Rybno mogą być przydzielone osobom, których warunki zamieszkiwania i trudna sytuacja materialna kwalifikuje do przydziału takiego lokalu.

2/ Warunki zamieszkiwania, o których mowa w pkt 1 spełniają osoby mieszkające w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej albo w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

3/ Przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej rozumie się:

- a) osoby samotne, których dochód miesięczny nie przekracza 50% średniego wynagrodzenia brutto w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie tych osób do przydziału lokalu,
- b) rodziny, których dochód na jedną osobę nie przekracza 30% średniego wynagrodzenia, o którym mowa w ppkt a)

4/ Lokale, których najem związany będzie ze stosunkiem pracy mogą być przydzielane bez względu na warunki zamieszkiwania i bez względu na wysokość dochodu osobom sprowadzonym do danej miejscowości z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywania pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami.

5/ Lokale socjalne mogą być przydzielane osobom:

- a) oczekującym na mieszkanie docelowe,
- b) wobec których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania takiego lokalu,

- c) które zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych,
- d) znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej.

6/ Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony.

7/ Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8/ Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali.

9/ Zamiana lokali mieszkalnych wymaga zezwolenia dysponentów tych lokali na jej dokonanie.

10/ Zezwolenie na dokonanie zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi powinno być uzasadnione następującymi przypadkami, w szczególności:

- a) nadmiernego zagęszczenia lokalu,
- b) możliwości uzyskania w drodze zmiany mieszkania położonego w pobliżu miejsca pracy,
- c) pogorszenia warunków rodzinnych,
- d) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkiwania w innym lokalu.

11/ Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy :

Mając na celu poprawę warunków zamieszkiwania, wolne lokale mieszkalne mogą być wynajmowane najemcom, którzy osiągają niski dochód i spełniają jeden z poniższych warunków :

- a) przekażą do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal znajdujący się w dobrym stanie technicznym
- b) zamieszkują w lokalu, w którym na członka rodziny przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni mieszkalnej, jeśli nie zalegają z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu,
- c) posiadają orzeczoną znaczny stopień niepełnosprawności lub wychowują dziecko niepełnosprawne, jeżeli zajmowany przez nich lokal znajduje się w dobrym stanie technicznym, w zamian za lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, bądź położony na innej kondygnacji budynku.

12/ Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego :

Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które :

- a) zakończyły na podstawie odrębnych przepisów nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych stanowiących własność gminy,
- b) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę,
- c) zamieszkują w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego,
- d) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia ,
- e) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej,
- f) zamieszkują w budynku usytuowanym na działce, która nie jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy,
- g) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
- h) opuściły dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkały.

13/ Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 6 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 75% w gospodarstwach wieloosobowych.

14/ Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- a) nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- b) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny,
- c) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
- d) utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- e) zamieszkują w budynku usytuowanym na działce, która nie jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy,
- f) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

- 15/ Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 6 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym,
2. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej
 - 1/ Wnioski (podania) o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w §8 ust.1 pkt 12 niniejszych zasad wynajmowania lokali.
 - 2/ Wnioski rozpatrywane będą przez Wójta Gminy Rybno.
 - 3/ Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Wójt Gminy może powołać w drodze zarządzenia zespół opiniujący.
 - 4/ Zespół opiniujący może liczyć od 3 do 5 osób.
 - 5/ W skład zespołu mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy i pracownicy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.
 - 6/ Opinia zespołu nie dotyczy wniosków osób wymienionych w § 8 ust.1 pkt 12/ ppkt „a” i „b” oraz w § 8 ust.1 pkt 14 ppkt „a”
 - 7/ Rada Gminy może powołać komisję mieszkaniową, której zadaniem będzie opiniowanie wniosków o przydział lokalu.
 - 8/ Ostateczną decyzję o przydziale lokali podejmuje Wójt Gminy.
 3. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.
 - 1/ Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępными, wstępными, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, które stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do czasu ustania stosunku najmu jeżeli dotychczasowy najemca :
 - a) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,
 - b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego.
 - 2/ Umowa najmu z osobami wymienionymi w pkt 1 może być zawarta jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.

- 3/ W przypadkach, w których dochód osób zamieszkujących z najemcą do czasu ustania stosunku najmu nie pozwala na wynajęcie tego lokalu mogą one ubiegać się o lokal socjalny.
4. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80m² wynajmowane będą na tych samych zasadach co lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 80 m².

§ 9.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym programie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

Przewodniczący Rady Gminy

Marian Ligman