

UCHWAŁA Nr VI/29/07

Rady Miejskiej Brześcia Kujawskiego

z dnia 12 kwietnia 2007 roku

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brześć Kujawski.

Na podstawie art.18 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm./, oraz art. 21 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego /tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm./

Rada Miejska
uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brześć Kujawski na lata 2007 - 2011, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brześcia Kujawskiego.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.

P R O G R A M

gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta i gminy opracowany na lata 2007 – 2011.

I. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy” /art. 4 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego /tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.

Do Urzędu Miejskiego w roku 2005 wpłynęło 31 podań o przydział mieszkania z gminnego zasobu lokali mieszkalnych, w roku 2006 wpłynęły 32 wnioski, z czego 2 zostały zakończone przydziałem. W roku 2007 do chwili obecnej wpłynęło 11 podań w tym 1 rozpatrzone pozytywnie.

Na dzień 1 marca 2007 roku gmina dysponuje 195 lokalami mieszkalnymi zlokalizowanymi w 63 budynkach w tym:

- 52 lokale znajdują się w 16 budynkach będących w całości własnością gminy,
- 143 lokale znajdują się w 47 budynkach będących współwłasnością gminy

Stan techniczny budynków jest pochodny ich struktury wiekowej i przedstawia się następująco:

- do 30 lat - 2
- 31- 50 lat - 8
- powyżej 50 lat - 53

Powyższe dane w powiązaniu z niewielkimi nakładami w przeszłości, dają wyobrażenie, jak trudno będzie powstrzymać dekapitalizację budynków.

Z uwagi na to, polityka mieszkaniowa w gminie winna zmierzać w kierunku prywatyzacji lokali mieszkalnych, gdyż właściciele lepiej dbają o stan techniczny niż lokatorzy.

Jak wspomniano wcześniej, miasto i gmina jest właścicielem 195 lokali mieszkalnych znajdujących się w 63 budynkach, których struktura przedstawia się następująco:

- 1-izbowe - 15
- 2-izbowe - 132
- 3-izbowe - 48

- w tym - mieszkania wyposażone w c.o. - 30
- posiadające łazienkę - 43
- brak kanalizacji - 68
- brak wody - --
- ślepa kuchnia - 10

Program przewiduje w latach 2007 - 2011 następujący stan:

Rok	Liczba mieszkań ogółem	z tego		brak kanalizacji	brak wody	ślepa kuchnia
		wyposażonych w c.o.	posiadające łazienkę			
2007	189	26	38	66	-	10
2008	180	22	32	65	-	10
2009	168	18	25	62	-	10
2010	152	15	18	60	-	10
2011	134	12	11	57	-	10

Lokale socjalne będą tworzone w miarę zwalniania się lokali mieszkalnych. Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań w najbliższym czasie.

II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

Rok 2007 Falborz 37 - wymiana pokrycia dachu – eternit

- wymiana drzwi zewnętrznych – 2 szt.

Falborz 36 - wymiana pokrycia dachu,

- wymiana drzwi zewnętrznych - 3 szt.

Brzezie 67 – wymiana okien – 3 szt.

- ocieplenie ścian zewnętrznych budynku

Brześć Kuj. ul. Kolejowa 2 – wymiana okien – 3 szt.

- naprawa tynków zewnętrznych

- malowanie elewacji

Rok 2008 Brzezie 66 – wymiana drzwi zewnętrznych

Brześć Kuj. ul. Reymonta 7 - uzupełnienie i naprawa belek stropowych na korytarzu i malowanie korytarza

Brześć Kuj. ul. Kilińskiego 12 - wymiana okien – 2 szt.

- ocieplenie ścian zewnętrznych

Brześć Kuj. Pl. Wł. Łokietka 8 - malowanie elewacji

Rok 2009 Brzezie 32 - wykonanie i montaż okien piwnicznych

- wykonanie naprawy pokrycia dachowego - eternit

Wieniec ul. Orzechowa 3 - wymiana okien – 6 szt.

- malowanie klatek schodowych

- remont drzwi wejściowych

Jaranówek - Dobra Wola – wymiana okien 3 szt.

Brzezie 70 - wymiana okien – 2 szt.

- malowanie elewacji budynku

Rok 2010 Brześć Kuj. ul. Reymonta 6 - wymiana okien – 2 szt.

- naprawa tynków zewnętrznych
- malowanie elewacji

Brześć Kuj. ul. Reymonta 10 - uzupełnienie popekanych kominów ponad dachem

- wymiana okien – 3 szt.
- naprawa pokrycia dachu – dachówka

Brześć Kuj. ul. Reymonta 4 - wymiana okien – 2 szt.

- uzupełnienie tynków zewnętrznych od strony podwórza
- malowanie klatki schodowej
- malowanie elewacji

Brześć Kuj. Pl. Wł. Łokietka 9 – konserwacja dachu pokrytego papą

- zlikwidowanie wybruszenia ściany szczytowej
- uzupełnienie tynków zewnętrznych
- malowanie elewacji.

Rok 2011 Stary Brześć – wymiana okien – 2 szt.

Brześć Kuj. ul. Kilińskiego 5 – wymiana okien

- ocieplenie ścian zewnętrznych
- malowanie elewacji

Brześć Kuj. ul. Kolejowa 32 – uzupełnienie tynków zewnętrznych

- naprawa dachu pokrytego dachówką
- wymiana okien 3 szt.
- malowanie elewacji.

III Planowana sprzedaż w kolejnych latach.

2007 - 6

2008 - 7

2009 - 7

2010 - 8

2011 - 10

Przy sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Miejską odrębną uchwałą.

Gmina może przeznaczyć do sprzedaży również lokale w budynkach, gdzie jej udział w powierzchni wspólnej będzie niższy niż połowa, z chwilą zaistnienia takiego stanu faktycznego.

W przypadku, gdy najemca nie skorzysta z propozycji nabycia zajmowanego lokalu na zasadach preferencyjnych, następować będzie wypowiedzenie najmu, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z jednoczesnym zaoferowaniem najemcy wynajęcia innego lokalu.

IV Zasady polityki czynszowej

- podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.
- stawki czynszu różnicowane będą od położenia lokalu i jego wyposażenia.

Zasady stosowania stawek bazowych czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

- 4 -

- 1) stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację wodociągowo-kanalizacyjną wynosi 100 % stawki bazowej.
- 2) czynniki obniżające stawkę bazową:
 - a - brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej - 10 %
 - b - brak instalacji kanalizacyjnej - 5 %
 - c - lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 5 %
 - d - lokal jednoizbowy lub strychowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 20 m² - 10 %.
- 3) w przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki określonej w niniejszym załączniku, łączna obniżka nie może przekroczyć 25 % stawki bazowej.
- 4) czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - a - łazienka w lokalu mieszkalnym - 10 %
 - b - ubikacja w lokalu mieszkalnym - 5 %
 - c - ubikacja i łazienka w lokalu mieszkalnym - 5 %
 - d - centralne ogrzewanie (ciepło dostarczone przez wynajmującego) - 10 %
 - e - centralne ogrzewanie (ciepło dostarczone przez najemcę instalacją wynajmującego)- 5 %
 - f - ciepła woda z sieci - 5 %
- 5) podwyższenie stawki bazowej stosuje się za każde dodatkowe wyposażenie lokalu.

V. Mieszkaniowym zasobem miasta i gminy zarządza Burmistrz Brześcia Kujawskiego, który współpracuje w tym zakresie z Komisją Mieszkaniową.

VI. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne.

Wysokość wydatków

Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków w tys. zł	Wydatki inwestycyjne
2007	25,4	22,7	
2008	28,3	26,7	
2009	31,5	34,3	
2010	30,8	25,4	
2011	85,2	20,3	