

U C H W A Ł A Nr xv / 109 / 12

RADY MIEJSKIEJ W BRZEŚCIU KUJAWSKIM

z dnia 24 lutego 2012 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 2012 - 2016, 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

mgr Marek Golański

P R O G R A M

gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brześć Kujawski opracowany na lata 2012 – 2016.

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./.

1. Uchwalony na lata 2012-2016 program ustala się 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 z późn. zm./ oraz art. 4, art. 21 ust.1 pkt 1 i art. 21 ust.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./

2. Celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Brześć Kujawski zabezpieczającego racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

3. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

1. Potrzeby Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają z następujących przyczyn:

- a) stale wzrastającej liczby osób i rodzin oczekujących na mieszkania,
- b) zwiększającej się liczby osób i rodzin oczekujących na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe w związku z orzeczoną wyrokiem sądowym eksmisją
- c) ograniczonego zasobu mieszkaniowego,
- d) złego i słabego stanu technicznego budynków i lokali komunalnych.

2. Gminny zasób mieszkaniowy będzie ulegał zmniejszeniu w wyniku sprzedaży lokali.
3. Gmina nie przewiduje budowy nowych budynków mieszkaniowych i socjalnych.

III. OBECNA WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO

1. Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 31.12.2011 r. tworzy 167 szt. lokali o powierzchni użytkowej 5 881 m² usytuowanych w 56 budynkach (w liczbie tej znajdują się 4 lokale socjalne) w tym:

- a) 24 lokale o powierzchni 930 m² w 9 budynkach będących w całości własnością gminy,
- b) 143 lokale o powierzchni 4 951 m² w 47 budynkach będących we współwłasności z wspólnotami mieszkaniowymi.

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

- do 30 lat - 2
- 31- 50 lat - 7
- powyżej 50 lat - 47

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 167 lokali mieszkalnych znajdujących się w 56 budynkach, których struktura przedstawia się następująco:

- 1-izbowe - 11
- 2-izbowe - 119
- 3-izbowe - 37

- w tym - mieszkania wyposażone w c.o. - 28
- posiadające łazienkę - 79
- brak kanalizacji - 17
- brak wody - -
- ślepa kuchnia - 10

Program przewiduje w latach 2012 - 2016 następujący stan:

Rok	Liczba mieszkań ogółem	z tego			brak wody	ślepa kuchnia
		wyposażonych w c.o.	posiadające łazienkę	brak kanalizacji		
2012	167	28	79	17	-	10
2013	161	20	76	14	-	10
2014	155	18	73	10	-	10
2015	150	15	70	10	-	10
2016	145	12	67	8	-	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 2012 Falborz 36 - wymiana okien – 2 szt.

- wymiana drzwi zewnętrznych - 2 szt.

- naprawa pokrycia dachu

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

- ocieplenie ścian zewnętrznych

- malowanie elewacji budynku

Rok 2013 Falborz 38 - wymiana drzwi zewnętrznych – 2 szt.

- remont tynków zewnętrznych

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

- wymiana drzwi zewnętrznych – 1 szt.

Rok 2014 Brzezie 65 - wymiana drzwi zewnętrznych – 1 szt.

- wymiana okien – 2 szt.

Brześć Kuj. ul. Reymonta 6 - naprawa tynków zewnętrznych

- naprawa rynien dachowych i rur spustowych

- malowanie elewacji

Rok 2015 Wieniec ul. Orzechowa 3 - wymiana okien – 5 szt.

- wymiana drzwi zewnętrznych

- naprawa dachu pokrytego papą

Brześć Kuj. ul. Kolejowa 32- naprawa dachu pokrytego dachówką

- wymiana okien – 2 szt.

- wymiana podłogi drewnianej na betonową wraz z izolacjami

Brześć Kuj. ul. 11 listopada 12 - wymiana okna – 1 szt.

- wymiana drzwi zewnętrznych

Rok 2016 Jaranówek - wymiana okien – 2 szt.

Pikutkowo - wymiana okna – 1 szt.

Brześć Kuj. ul. Reymonta 10 - naprawa dachu pokrytego dachówką

- wymiana okna – 1 szt.

- naprawa rynien dachowych i rur spustowych

III Planowana sprzedaż w kolejnych latach.

1. W latach 2012 - 2016 zakłada się kontynuację sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom, dążąc do całkowitego sprywatyzowania tej części zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Dopuszcza się sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych na wolnym rynku, w sytuacji, gdy dotychczasowi najemcy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu i którym zostaną zaproponowane lokale zamienne.

3. Zakłada się, że ta część zasobu mieszkaniowego, która obejmuje budynki stanowiące w całości własność Gminy, nie powinna być w kolejnych latach przedmiotem sprzedaży częściowej.

4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2016 przedstawia się następująco:

2012 -	6
2013 -	6
2014 -	5
2015 -	5
2016 -	6

Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup budynków i lokali przez najemców. 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 zaferowaniem 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:

- 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 - ubicacja w lokalu mieszkalnym - 5 %
 - b - ubicacja i łazienka w lokalu mieszkalnym - 5 %
 - c - centralne ogrzewanie (ciepło dostarczone przez wynajmującego) - 10 %
 - d - centralne ogrzewanie (ciepło dostarczone przez najemcę instalacją wynajmującego)- 5 %
 - e- ciepła woda z sieci - 5 %
 - f- instalacja gazowa – 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
2012	76,8	21,3
2013	79,2	27,5
2014	82,7	29,8
2015	83,5	30,4
2016	85,4	31,5

VI. ZARZĄDZANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Zarząd nad gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje Dyrektor Zakładu Usług Komunalnych w Brześciu Kujawskim.

2. Nadzór właścicielski nad gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje bezpośrednio Burmistrz, który współpracuje z Gminną Komisją Mieszkaniową.

3. Do zadań Komisji należy:

- a) sprawdzanie warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o przydział,
- b) przeprowadzanie rozmów indywidualnych z osobami ubiegającymi się o lokal mieszkalny,
- c) dokonywanie wyboru i ustalanie listy osób, z którymi winny być zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych,
- d) opiniowanie przydziałów lokali mieszkalnych, zamiennych i socjalnych, zamiany mieszkań.

4. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi osoby powołane przez Burmistrza Miasta.

VII. ANALIZA ZAPOTRZEBOWANIA NA LOKALE MIESZKALNE I SOCJALNE

1. Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. do wykonania pozostało 6 wyroków sądowych zobowiązujących Gminę do zapewnienia lokalu socjalnego osobom eksmitowanym.
2. W latach 2008-2011 Gmina przydzieliła 4 lokale socjalne w tym 3 lokale dla osób objętych wyrokiem eksmisyjnym i 1 lokal dla osoby bezdomnej.
3. W latach 2008 – 2011 wpłynęło 77 wniosków o przydział lokali mieszkalnych z których pozytywnie zostały rozpatrzone 2.
4. W ostatnich latach przybywa spraw kierowanych do Sądu o eksmisję lokatorów zalegających z zapłatą czynszu, dla których Gmina, w przypadku wyroku przyznającego lokal socjalny bądź tymczasowy ma obowiązek taki lokal zapewnić.
5. Z powodu braku mieszkań socjalnych i pomieszczeń tymczasowych Gmina będzie zobowiązana do wypłacania odszkodowań za niedostarczenie takich lokali.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

mgr Marek Golasinski

Uzasadnienie:

W grudniu 2011 roku straciła obowiązującą moc uchwała nr VI/29/2007 określająca program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brześć Kujawski .

Program jest niezbędny do racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, w szczególności w zakresie określania zasad polityki czynszowej, warunków obniżania i podwyższania czynszów oraz planowania remontów budynków komunalnych.

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy opracowuje na co najmniej 5 lat wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i niniejsza uchwała jest takim programem.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

mgr Marek Golusiński