

UCHWAŁA Nr XXIV/ 231/18
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia 26 stycznia 2018

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy na lata 2018-2022”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017r. poz. 1875 ze zm.) i 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.)

Rada Miejska
uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy na lata 2018-2022” w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brus.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2018r.

Przewodnicząca Rady


Beata Zblewska

UZASADNIENIE

Zgodnie z 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) Rada Miejska jest zobowiązana uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wobec powyższego należało podjąć niniejszą uchwałę.

Przewodnicząca Rady

Beata Zblewska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/231/18
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia 26 stycznia 2018r. r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BRUSY NA LATA 2018-2022

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy obejmuje lata 2018-2022 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Brusy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Brusy według stanu na 30 listopada 2017 roku.

ROZDZIAŁ II

Mieszkaniowy zasób gminy oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego

§ 2.

1. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) zadaniem własnym gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy Brusy objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie Gmina posiada udziały.

3. Aktualna liczba lokali mieszkalnych i socjalnych należących do Gminy Brusy wynosi 84 lokali w tym: liczba lokali mieszkalnych – 82 a lokali socjalnych - 2 w tym 4 lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach wspólnot i 4 w budynkach szkolnych. Lokale zlokalizowane są w 27 budynkach w tym 3 budynki objęte są współwłasnością (wspólnoty mieszkaniowe).
4. Największa koncentracja mieszkań występuje w 2-ch miejscowościach: tj. Brusy, Leśno. Pozostała substancja mieszkaniowa występuje w zabudowie rozproszonej na terenie dalszych 11 miejscowości. Przeważa niska zabudowa budynków, do 2-ch kondygnacji i małej kubaturze, przeciętnie od 2 do 8 mieszkań w budynku.
5. Lokale położone są w następujących miejscowościach:

Miejscowość	Budynki	Mieszkania
Brusy	9	34
Główczewice	1	2
Huta	1	6
Kosobudy	2	5
Leśno	3	11
Czarniż	1	5
Małe Gliśno	1	2
Lubnia	1	4
Lubnia Wybudowanie	1	1
Małe Chełmy	2	4
Męcikał	1	1
Wielkie Chełmy	1	1
Czapiewice	2	4
Orlik	1	3
Razem:	27	84

§ 3.

6. W ramach realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w wypadkach przewidzianych w ustawie, gmina zapewnia lokale mieszkalne i socjalne dla gospodarstw o niskich dochodach, wykorzystując własny zasób mieszkaniowy lub w inny sposób zależny od możliwości pozyskania mieszkań.
7. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany, zależy od wieku budynków oraz ilości środków finansowych przeznaczonych na remonty i bieżące konserwacje.
8. Stan techniczny ogólny budynków pozostających w zasobie Gminy sklasyfikować można ogólnie jako średni.

9. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, mimo zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania.
10. Aktualnie potrzeby remontowe dla tych budynków to m.in. kontynuacja wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wewnętrznej instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej i c.o., remonty zduńskie, prace elewacyjne i dachowe oraz inne roboty termomodernizacyjne.

ROZDZIAŁ III

Remonty i modernizacje wynikające ze stanu technicznego budynków

§ 4.

1. W związku z dużymi potrzebami remontowymi zasobu budynków komunalnych i jednoczesnym niedoborem środków finansowych na ten cel, koniecznym staje się przyjęcie strategii remontowej, która określi priorytety w planowanej działalności remontowej, tj. wyznaczy cele, które należy osiągnąć w ustalonym przedziale czasu oraz wskaże koszty które trzeba będzie w związku z tym ponieść.
2. W latach 2018-2022 sukcesywnie będą prowadzone remonty i modernizacje budynków komunalnych, w oparciu o przeglądy techniczne.
3. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Burmistrza Brus w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
4. Priorytetem przy realizacji remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia, do których należą remonty elementów konstrukcyjnych budynków tj.: dachy, stropy, schody oraz sprawdzenia i naprawy, remonty instalacji: elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, odgromowej, utrzymanie w należyтым stanie technicznym przewodów kominowych dymowych i wentylacyjnych, remonty klatek schodowych, oraz odnowa elewacji budynków. W budynkach wspólnot mieszkaniowych zakres remontów uzależniony będzie od finansowych możliwości właścicieli oraz wielkości środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

Rozdział IV

Sprzedaż lokali

§ 5.

1. Sprzedaż lokali odbywać się będzie na podstawie zasad przewidzianych w uchwale Nr XI/121/2008 Rady Miejskie w Brusach z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami oraz na podstawie innych odrębnych ustaleń Rady Miejskiej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. DZ. U. z 2016r. poz. 2147 ze zm.)
2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.

1. Czynsz powinien obejmować: koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania obejścia budynku oraz utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania.
2. Lokator oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usługi.
3. Wysokość czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala Burmistrz Brus w drodze zarządzenia na podstawie miesięcznej stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej nie częściej niż raz w roku.
4. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu wg załącznika nr 2 do niniejszej uchwały.
5. Burmistrz Brus może podwyższyć stawkę bazową czynszu w wysokości do 10% z uwzględnieniem wymogów ustawy.
6. Przy ustalaniu stawki bazowej czynszu będzie brany pod uwagę roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS.
7. Stawka bazowa czynszu może ponadto ulec zmianie w sytuacjach określonych w art. 8a i 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
8. Stawka bazowa czynszu za lokale w budynkach zmodernizowanych po 2018 roku, będzie zbliżona do 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej.
9. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50 % stawki czynszu w lokalach mieszkalnych, według zasad obowiązujących dla lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w zależności od położenia budynku na terenie.
10. Czynsz za lokal zamienny, wynajmowany na czas koniecznej naprawy lokalu lub budynku, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy, bez względu na jego wyposażenie techniczne i położenie tego lokalu.
11. Stawka czynszu za najem pomieszczenia tymczasowego ustalona jest w wysokości, jak za lokal socjalny.
12. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonano w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z miesięcznym wyprzedzeniem.
13. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za pisemną zgodą wynajmującego nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.
14. Regulamin w zakresie postępowania z najemcami gminnych zasobów mieszkaniowych, którzy dokonali bądź dokonują ulepszeń w lokalach, określa stosowne zarządzenie Burmistrza Brus.
15. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonane przez najemców ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określone są indywidualnie na podstawie pisemnej umowy w tym zakresie.

16. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.
17. Czynsz płatny będzie w sposób i w terminach określonych w umowach najmu.
18. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z uwzględnieniem przepisów ustawy.
19. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy tych lokali, za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
20. Burmistrz Brus jedynie w uzasadnionych przypadkach na wniosek najemcy może wyrazić zgodę na podnajem całego lub części lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.
21. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30%.
22. Stawka czynszu dla podnajemców lokali wynajętych przez Gminę od innych właścicieli wynosi jak w umowie pomiędzy właścicielem a Gminą.

§ 7.

1. Burmistrz Brus może na wniosek najemcy o niskich dochodach obniżyć czynsz naliczony według obowiązujących stawek o:
 - a) 10 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym ;
 - b) 20 % - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30 % w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Obniżki czynszu udziela Burmistrz Brus na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy. W przypadku, gdy niski dochód gospodarstwa domowego nadal się utrzymuje, Burmistrz Brus na wniosek najemcy, może udzielić obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
3. Za dochód w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych określony w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U z 2017 r. poz. 180 ze zm.).
4. Obniżka czynszu nie dotyczy lokali socjalnych.

§ 8.

1. Najemcy lokali mieszkalnych mogą na własny koszt dokonywać adaptacji strychów i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność gminy Brusy, w celu powiększenia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego lub remontu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a także pomieszczeń wspólnego użytkowania pod warunkiem uzyskania uprzedniej zgody Burmistrza Brus,
2. Wynajmujący zobowiązany jest do zawarcia pisemnej umowy z najemcą, która określa sposób ewentualnych rozliczeń poniesionych nakładów na remont lub adaptację.
3. Wynajmujący może zwolnić najemcę z opłacania czynszu za czas remontu lub adaptacji.

Rozdział VI
Finansowanie gospodarki mieszkaniowej

§ 9.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 będą środki własne z budżetu gminy oraz z innych środków finansowych pozyskanych przez gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.
2. W wyjątkowych sytuacjach, gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu, z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi czy mienia gminnego środki finansowe mogą być przekazane z innych źródeł budżetu.
3. W budynkach wspólnot prace remontowe i modernizacyjne uzależnione będą od finansowych możliwości właścicieli oraz wielkości środków zgromadzonych na funduszu remontowym.
4. Koszty tworzenia nowego zasobu komunalnego będą finansowane z budżetu gminy, ewentualnie z udziałem innych środków pozabudżetowych.
5. Wykonanie przyłączy zewnętrznej sieci infrastruktury technicznej do budynków znajdujących się w mieszkaniowych zasobach gminy realizowana będzie w ramach zadań gminy.

Rozdział VII

Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 10.

Wysokość wydatków na remonty w latach 2018-2022 uzależniona będzie od bieżących potrzeb oraz środków przewidzianych w budżecie gminy.

Rozdział VII

Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 11.

1. Gmina Brusy samodzielnie zajmuje się administrowaniem własnych budynków komunalnych przez:
 - a) zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne, socjalne, użytkowe,
 - b) naliczanie i pobieranie czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe,
 - c) dochodzenie od najemców wykonywania ich obowiązków wynikających z umów najmu,
 - d) dokonywanie remontów i konserwacji budynków gminnych oraz lokali i ich pomieszczeń,
 - e) naprawę i wymianę instalacji wodociągowych, grzewczych, kanalizacyjnych i elektrycznych w zakresie należącym do obowiązków gminy,
 - f) zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków stosownie do zawartych umów najmu.
2. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz Brus.
3. Lokalami mieszkalnymi w budynkach szkół wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza dyrektor Gminnego Zarządu Oświaty w Brusach.

Rozdział IX

Działania zmierzające do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 13.

1. Działaniami mającymi na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:
 - a) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod gminne budownictwo mieszkaniowe,
 - b) popieranie wszelkich form gminnego budownictwa mieszkaniowego,
 - c) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - d) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania z gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - e) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
 - f) prowadzenie działań polegających na wskazaniu lokalu zamiennego najemcy nie korzystającemu z oferty nabycia wynajmowanego lokalu.
2. Gmina dążyć będzie do pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń w drodze:
 - a) adaptacji lokali lub budynków niemieszkalnych na lokale lub budynki mieszkalne,
 - b) działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
 - c) umów z podmiotami, które lokalami takimi dysponują.
3. Niektóre zwolnione lokale mieszkalne planuje się pozostawić dla najemców pozbawionych mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego.

Rozdział X

Postanowienia końcowe

§ 14.

Uchwała niniejsza stanowi podstawę do ustalenia stawek czynszu najmu, według zasad określonych w ustawie.

§ 15.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) i przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16.

Do czasu wydania nowego zarządzenia wykonawczego, zachowuje moc dotychczasowe zarządzenie nr 468/17 Burmistrza Brus z dnia 27 marca 2017r. w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Brusy.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/231/18
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia 26 stycznia 2018r.

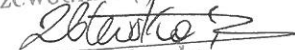
I. Przyjmuje się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

Lokal mieszkalny:	Położenie budynku na terenie	
	miasta	gminy
1. z c.o., ciepłą wodą , łazienką i wc,	100 %	90%
2. z c.o., łazienką i wc bez ciepłej wody	90%	80%
3. bez c.o. z łazienką i wc lub z c.o. stanowiącym własność Najemcy	75%	65%
4. tylko z wc	60%	55%
5. tylko z urządzeniami wodociągowymi i kanalizacyjnymi bez łazienki i wc	50%	40%
6. tylko z urządzeniami wodociągowymi	35%	25%

II. Przyjmuje się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

Lokal mieszkalny:	Położenie budynku na terenie	
	miasta	gminy
1. położony w budynku po remoncie kapitalnym budynku/lokalu	150%	140%
2. położony w budynku po termomodernizacji elewacji/dachu	125%	120%
3. wyposażony w instalacje wewnętrzną wykonaną przez wynajmującego	130%	125%

Przewodnicząca Rady


Beata Zblewska

