

**UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia 2021 r.**

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy na lata 2021-2025”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611)

Rada Miejska
uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy na lata 2021-2025”, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brus.

§ 3.

Traci moc Uchwała Nr XXIV/231/18 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 26 stycznia 2018r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy na lata 2018-2022”.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr/21
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia..... 2021 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy na lata 2021-2025

Rozdział 1 Postanowienia ogólne § 1.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy na lata 2021 – 2025 wytycza kierunki i zadania Gminy, w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brusy.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611);
 - 2) programie -należy przez to rozumieć Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy na lata 2021-2025;
 - 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Brusy;
 - 4) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Brus;
 - 5) Najemcy – należy przez to rozumieć osobę używającą lokal na podstawie umowy najmu.
3. Do głównych celów programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy opracowanego na lata 2021-2025 należą:
 - 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących mieszkańców,
 - 2) poprawa jakości i warunków zamieszkania w mieszkaniowym zasobie Gminy,
 - 3) sukcesywna poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - 4) racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach § 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) 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. Wg stanu na dzień **01.01.2021r.** mieszkaniowy zasób gminy obejmuje **67** lokali o łącznej powierzchni użytkowej **3193,61 m²** w tym:
 - 1) **59** lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **2729,87 m²** w **16** budynkach stanowiących własność gminy Brusy, w tym:
 - 57 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **2696,91 m²**
 - 2 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej **32,96 m²**
 - 2) **4** lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej **209,64 m²** w 3 budynkach wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Gminy
 - 3) **4** lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej **254,10 m²** w 4 budynkach oświatowych w tym 3 lokale oddane w trwałe zarząd
 4. Największa koncentracja mieszkań występuje w Brusach. Pozostała substancja mieszkaniowa występuje w zabudowie rozproszonej na terenie dalszych 12 miejscowości. Przeważa niska zabudowa budynków, do 2-ch kondygnacji i małej kubaturze, przeciętnie od 2 do 8 mieszkań w budynku.
5. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia się następująco:

Budynki mieszkalne stanowiące w całości własność Gminy			
Adres nieruchomości:	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²
Brusy, ul. 2-go Lutego 12	1	4	184,75
Brusy, Chełmowska 4*	1	6	160,41
Brusy, ul. Szkolna 18	1	4	147,82
Brusy, ul. Gdańska 1A	1	8	341,43
Główczewice 29	1	2	115,50
Huta 15	1	6	306,05
Kosobudy, ul. Czerska 11	1	5	251,65
Leśno, ul. Królowej Marii Ludwiki 2	1	2	136,30
Czarniż 16	1	5	253,70
Małe Gliśno 2	1	2	101,42
Lubnia, ul. Spółdzielcza 2	1	4	143,86
Małe Chełmy 2	1	2	123,98
Czapiewice 36	1	3	180,06
Orlik 14	1	3	106,05
Małe Chełmy 2A	1	2	87,49
Lubnia Wybudowanie 17	1	1	89,40
Razem:	16	59	2729,87
Lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych			
Brusy, ul. Wojska Polskiego 52	1	2	120,00
Brusy, ul. Wojska Polskiego 54	1	1	47,20
Brusy, ul. Gdańska 40	1	1	42,44
Razem:	3	4	209,64
Lokale mieszkalne w budynkach oświaty			
Kosobudy, ul. Szkolna 20**	1	1	59,56
Wielkie Chełmy 35	1	1	86,00
Męcikał, ul. Szkolna 7**	1	1	49,88
Czapiewice 22**	1	1	58,66
Razem:	4	4	254,10

* 2 socjalne lokale

**trwały zarząd

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.
8. Większość budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brusy znajduje się w zadowalającym stanie technicznym. Budynki, których stan techniczny nie został zakwalifikowany jako zadowalający, wykazują potrzeby remontowe, zwłaszcza w zakresie remontu elewacji połączonego z termomodernizacją.

9. W latach 2021-2025 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawa efektywności energetycznej. Ponadto Gmina Brusy stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.
10. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, mimo zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania.
11. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Brusy zakłada spadek liczby mieszkań, wynikającą ze sprzedaży lokali mieszkalnych.
12. W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub modernizację istniejącego lub pozyskanego zasobu.
13. W związku z realizacją nowego obowiązku ustawowego w zakresie zapewnienia tymczasowych pomieszczeń, o których mowa w art.1046 § 4 ustawy z dnia 17.XI.1964 Kodeks postępowania cywilnego Gmina planuje utworzyć zasób tymczasowych pomieszczeń w zależności od potrzeb poprzez wykorzystanie lokali będących w zasobie tj. poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 3.

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy będzie systematycznie ulegał poprawie w związku z planowanymi remontami, modernizacjami, których zakres będzie zależał od możliwości finansowej Gminy oraz możliwości pozyskania innych środków pozabudżetowych.
2. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Burmistrza w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
3. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Brusy, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.
4. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy Brusy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia wartości historycznej i zabytkowej a także przewidywanego okresu eksploatacji.
5. Plan remontów, w tym modernizacji na lata 2021-2025 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali.
6. W budynkach wspólnot mieszkaniowych zakres remontów uzależniony będzie od finansowych możliwości właścicieli oraz wielkości środków zgromadzonych na funduszu remontowym.
7. Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, zabezpieczenia instalacji technicznych, zabezpieczenia przeciwpożarowego i remontów klatek schodowych.
8. Jako główne elementy zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom oraz zabezpieczenia mienia Gminy Brusy wskazuje się remonty obejmujące:

- 1) prace w zakresie przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych,
 - 2) wymianę/naprawę uszkodzonych elementów konstrukcji,
 - 3) roboty dekarско-błacharskie.
9. Przeprowadzenie prac remontowych pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych oraz na poprawę stanu technicznego budynków.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Brusach.
3. Burmistrz może odmówić sprzedaży lokali w uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.

1. Czynsz powinien obejmować m.in.: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania i kontroli technicznego budynków i remontów, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną części wspólnych, koszty usług kominiarskich, deratyzacji i ubezpieczenia budynków, koszty utrzymania obejścia budynku.
2. Najemca oprócz czynszu, jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu związanych z eksploatacją mieszkań, tj. opłaty za dostawę energii, wody, gazu, odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach, gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usługi.
3. Burmistrz ustala w drodze zarządzenia miesięczną stawkę bazową czynszu z 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie częściej niż raz w roku.
4. Burmistrz może podwyższyć stawkę bazową czynszu w wysokości do 10% z uwzględnieniem wymogów ustawy.
5. Przy ustalaniu stawki bazowej czynszu będzie brany pod uwagę roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS oraz parametr wzrostu dochodów przyjętych do prac nad budżetem gminy na dany rok.
6. Stawka bazowa czynszu może ponadto ulec zmianie w sytuacjach określonych w art. 8a i 9 ustawy.
7. Stawka bazowa czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
8. Stawka czynszu podlega różnicowaniu z uwagi na czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
9. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu wg załącznika nr 2 do niniejszej uchwały.
10. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.
11. Stawka bazowa czynszu za lokale w budynkach całkowicie zmodernizowanych, będzie mogła być zbliżona do 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej.
12. Stawka czynszu za najem socjalnego lokalu stanowi 50% stawki czynszu w lokalach mieszkalnych, według zasad obowiązujących dla lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w zależności od położenia budynku na terenie i czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.
13. 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.
14. Stawka czynszu za najem pomieszczenia tymczasowego ustalona jest w wysokości, jak za lokal socjalny.
15. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonano w budynku ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z miesięcznym terminem wyprzedzenia.

16. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za pisemną zgodą wynajmującego nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.
17. Regulamin w zakresie postępowania z najemcami gminnych zasobów mieszkaniowych, którzy dokonali bądź dokonują ulepszeń w lokalach, określa stosowne zarządzenie Burmistrza.
18. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonane przez najemców ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określane są indywidualnie na podstawie pisemnej umowy w tym zakresie.
19. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie z góry w sposób i w terminach określonych w umowach najmu.
20. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z uwzględnieniem przepisów ustawy.
21. 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.
22. Burmistrz jedynie w uzasadnionych przypadkach na wniosek najemcy może wyrazić zgodę na podnajem całego lub części lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.
23. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 50%.
24. Stawka czynszu dla podnajemców lokali wynajętych przez Gminę od innych właścicieli wynosi jak w umowie pomiędzy właścicielem a Gminą.

§ 7.

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 ulepszeń, remontów i modernizacji lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a także pomieszczeń wspólnego użytkowania pod warunkiem uzyskania uprzedniej zgody Burmistrza.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do zawarcia pisemnej umowy z najemcą, która określa sposób ewentualnych rozliczeń poniesionych nakładów na ulepszenia, remont i modernizację lub adaptację.
3. Z tytułu prac wymienionych w ust. 1 wynajmujący może zwolnić najemcę z uiszczania czynszu za czas remontu, ulepszenia i modernizacji lub adaptacji.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zamiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 8.

1. Gmina samodzielnie zajmuje się administrowaniem własnych budynków komunalnych poprzez:
 - 1) zawieranie umów najmu na lokale, umowy najmu socjalnego lokalu,
 - 2) naliczanie i pobieranie czynszu za lokale,
 - 3) dochodzenie od najemców wykonywania ich obowiązków wynikających z umów najmu,
 - 4) dokonywanie remontów i konserwacji budynków gminnych oraz lokali i ich pomieszczeń,
 - 5) naprawę i wymianę instalacji wodociągowych, grzewczych, kanalizacyjnych i elektrycznych w zakresie należącym do obowiązków gminy,
 - 6) zapewnienie dostawy energii, wody i odbioru ścieków stosownie do zawartych umów najmu.
2. Zarządzanie lokalami komunalnymi w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu, obsługą finansową w zakresie naliczania i ściąganie należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone jest przez Urząd Miejski w Brusach, w przypadku lokali mieszkalnych w budynkach szkół prowadzone jest przez Gminny Zarząd Oświaty w Brusach, a w przypadku lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot prowadzone jest przez wspólnoty mieszkaniowe.
3. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz.
4. Lokalami mieszkalnymi w budynkach szkół wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza dyrektor Gminnego Zarządu Oświaty w Brusach, natomiast w budynkach szkół, wobec których ustanowiono trwałe zarząd, zarządza dyrektor szkoły.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9.

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za wynajem lokali, darowizny, programy mieszkaniowe i inne źródła.
2. Wydatki na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu będą corocznie określone w budżecie gminy.
3. W wyjątkowych sytuacjach, gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu, z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi czy konieczności zabezpieczenia mienia gminnego środki finansowe mogą być przekazane z innych wpływów budżetu gminy.
4. W budynkach wspólnot prace remontowe i modernizacyjne uzależnione będą od finansowych możliwości właścicieli oraz wielkości środków zgromadzonych na funduszu remontowym.
5. Koszty tworzenia nowego zasobu komunalnego będą finansowane z budżetu gminy, z możliwością udziału innych środków pozabudżetowych.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 10.

Wysokość wydatków na remonty w latach 2021-2025 uzależniona będzie od bieżących potrzeb oraz środków przewidzianych w budżecie gminy.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11.

1. Mieszkaniowy zasób gminy spełnia istotne funkcje społeczno-ekonomiczne, umożliwiając osobom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych.
2. Działaniami mającymi na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:
 - 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod gminne budownictwo mieszkaniowe,
 - 2) popieranie wszelkich form gminnego budownictwa mieszkaniowego,
 - 3) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - 4) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania oraz dokonywanie sprzedaży mieszkań na raty według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Brusach.
 - 5) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
 - 6) zamiana lokali mieszkalnych stosownie do możliwości finansowych najemców.
3. Gmina dążyć będzie do pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń w drodze:
 - 1) adaptacji lokali lub budynków niemieszkalnych na lokale lub budynki mieszkalne,
 - 2) działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
 - 3) umów z podmiotami, które lokalami takimi dysponują.
4. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia w razie konieczności możliwość zamiany lokali lub budynków. W przypadku braku możliwości zamiany lokali wchodzących w skład gminnego zasobu, dopuszcza się również najem lokali od podmiotów zewnętrznych.
5. Niektóre zwolnione lokale mieszkalne planuje się pozostawić dla najemców pozbawionych mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego.
6. Najemcom używającym lokal w sposób sprzeczny z umową należy wypowiadać umowy najmu zgodnie z przepisami ustawy.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

§ 12.

1. Uchwała niniejsza stanowi podstawę do ustalenia stawek czynszu najmu, według zasad określonych w ustawie.
2. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie gminy.
3. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację.

§ 13.

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) i przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14.

Do czasu wydania nowego zarządzenia wykonawczego, zachowuje moc dotychczasowe zarządzenie nr 34/21 Burmistrza Brus z dnia 25 lutego 2021r. w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Brusy.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć lat. W związku ze zmianami ww. ustawy zachodzi potrzeba dostosowania przepisów lokalnych dotyczących wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brusy do obowiązujących w tym zakresie norm prawnych.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr2021
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia 2021r.

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 %	95%
2. z c.o., łazienką i wc bez ciepłej wody	95%	85%
3. bez c.o. z łazienką i wc lub z c.o. stanowiącym własność Najemcy	80%	75%
4. tylko z wc lub tylko z wspólną łazienką i wc lub tylko z urządzeniami wodociągowymi i kanalizacyjnymi	65%	60%

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%