

UCHWAŁA Nr XV/136/12
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia 29 października 2012 r.

**w sprawie ustalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
gminy Brusy na lata 2013-2017**

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 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

Rada Miejska
uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Niniejsza uchwała określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brusy na lata 2013-2017.
2. Celem niniejszej uchwały jest zapewnienie warunków zmierzających do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gminy Brusy.
3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o „ustawie” należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

ROZDZIAŁ II

Mieszkaniowy zasób gminy

§ 2.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Brusy stanowią lokale mieszkalne w budynkach będących własnością Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych gdzie Gmina Brusy posiada udziały.
2. Gmina posiada 89 mieszkań zlokalizowanych w 27 budynkach w tym 3 budynki objęte współwłasnością (wspólnoty mieszkaniowe). Na terenie miasta Gmina posiada 37 mieszkań w tym 7 zlokalizowanych w budynkach wspólnot, natomiast na terenie wsi 52, w tym 5 mieszkań zlokalizowanych w budynkach szkolnych, 14 w budynkach wielofunkcyjnych. Lokale położone są w następujących miejscowościach:
 1. Brusy

2. Główczewice
 3. Huta
 4. Kosobudy
 5. Leśno
 6. Czarniż
 7. Małe Gliśno
 8. Lubnia
 9. Lubnia Wybudowanie
 10. Małe Chełmy
 11. Męcikał
 12. Wielkie Chełmy
 13. Czapiewice
 14. Orlik
3. Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Brusy (stan: wrzesień 2012r.) wynosi 89 lokali w tym::
- a). liczba lokali mieszkalnych - 80
 - b). liczba lokali socjalnych - 2
 - c). liczba lokali w nieruchomościach, w których znajdują się wspólnoty mieszkaniowe - 7
4. Największa koncentracja mieszkań występuje w 2-ch miejscowościach: tj. Brusy, Leśno. 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.

§ 3.

1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, wynikającego z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania.
2. 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 termomodernizacje.
3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, sieć wodno-kanalizacyjną, elektryczną, łazienkę itp.
4. Stan techniczny ogólny budynków pozostających w zasobie Gminy Brusy sklasyfikować można ogólnie jako dostateczny wymagający remontów bieżących z wyłączeniem 5 obiektów mieszkalnych, których stan techniczny można uznać za niezadowalający.

ROZDZIAŁ III

Remonty i modernizacja

§ 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. Przy określeniu potrzeb remontowych uwzględniono zalecenia z okresowych kontroli, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia oraz badania instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń, odporności izolacji przewodów.
3. Uwzględniając prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz przewidywany podział obowiązków najemcy i wynajmującego w zakresie prac konserwacyjno - remontowych można określić następujące podstawowe potrzeby remontowe elementów budynków:

Lp.	Potrzeby remontowe	Ilość elementów do wymiany
1.	Wymiana dachu	5
2.	Remont dachu	1
3.	Wymiana stolarki okiennej lub/i drzwiowej	51
4.	Naprawa kominów i roboty zduńskie	18
5.	Naprawa elewacji zewnętrznej	8
6.	Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej i tablic rozdzielczych	13
7.	Wymiana lub remont wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej	8
8.	Remonty klatek schodowych, schodów zewnętrznych , ścian wewnętrznych itp.	10

4. Skokowa zmiana cen materiałów i usług, a także ewentualny brak środków na remonty w budżecie Gminy Brusy może skutkować zmianą zakresu prac lub przesunięciem terminu ich wykonywania.
5. Dla określonych potrzeb remontowych oraz założonego poziomu finansowania przewiduje się następujący harmonogram robót:

Lp.	Zakres prac remontowych	2013	2014	2015	2016	2017	Ogółem
1.	Wymiana dachu	1	1	1	1	-	5
2.	Remont dachu	-	-	-	1	-	1
3.	Wymiana stolarki okiennej lub/i drzwiowej	15	12	11	4	9	51
4.	Naprawa kominów i roboty zduńskie	4	4	2	4	4	18
5.	Naprawa elewacji zewnętrznej	-	2	2	2	2	8
6.	Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej i tablic rozdzielczych	3	3	3	2	2	13
7.	Wymiana lub remont wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej	2	2	2	1	1	8
8.	Remonty klatek schodowych, schodów zewnętrznych , ścian wewnętrznych itp.	2	2	2	2	2	10

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 o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. 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: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku i remontów, koszty utrzymania zieleni oraz utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą części wspólnych, koszty usług kominiarskich, deratyzacji, ubezpieczenie budynków.
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. Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
4. Stawkę bazową czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Brus w drodze zarządzenia.
5. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu wg załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.
6. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu będzie podwyższana, co najmniej raz w roku przez Burmistrza Brus.
7. Burmistrz Brus może podwyższyć stawkę bazową czynszu w wysokości do 10% z uwzględnieniem wymogów ustawy.
8. Przy ustalaniu stawki bazowej czynszu będzie brany pod uwagę roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS.
9. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50 % najniższego czynszu obowiązującego w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w zależności od położenia budynku na terenie.

10. Czynsz za lokal zamienny nie może być wyższy niż czynsz dotychczasowy, niezależnie od wyposażenia technicznego lub położenia tego lokalu.
11. Stawka czynszu za najem pomieszczenia tymczasowego ustalona jest w wysokości, jak za lokal socjalny.
12. Stawka czynszu najmu może ponadto ulec zmianie w sytuacjach określonych przepisami ustawy.
13. 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.
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 1 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 oraz 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 o 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 utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, 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 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.).
4. Obniżka czynszu nie dotyczy lokali socjalnych.

§ 8.

Podstawą kalkulowania stawki czynszu są koszty poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększone o przewidywany stopień inflacji, a w szczególności : koszty konserwacji, remontów, usuwania awarii oraz utrzymania należytego stanu technicznego budynków, koszty ubezpieczenia nieruchomości, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

§ 9.

1. Obecni 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 Brusy 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

§ 10.

1. Źródłem utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy Brusy są:
 - a) dochody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe (wysokość dochodów z czynszów zależy od planowanej wielkości zasobów pozostających w zasobie gminy oraz od planowanej w kolejnych latach wysokości czynszów),
 - b) środki budżetowe,
 - b) inne środki pozabudżetowe.
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, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe i modernizacyjne są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego regulaminem wspólnoty mieszkaniowej.
4. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów.
5. Koszty tworzenia nowego zasobu komunalnego będą finansowane z budżetu Gminy, ewentualnie z udziałem innych środków pozabudżetowych.
6. Wykonanie przyłączy zewnętrznej sieci infrastruktury technicznej do budynków znajdujących się w mieszkaniowych zasobach gminy realizowana będzie w ramach zadań gminy.

Rozdział VII
Zarządzanie mieszkaniowym zasobu Gminy

§ 11.

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brusy zarządza bezpośrednio Burmistrz Brus.

Rozdział VIII
Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 12.

1. Działaniami mającymi na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:
 - a. kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
 - b. popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego (np. realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego).
 - c. racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - d. udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
 - e. dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.
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. odzyskiwanie lokali opuszczonych przez najemców lub użytkowników,
 - d. w drodze 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 IX
Postanowienia końcowe

§ 13.

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

§ 14.

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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) i przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 15.

Do czasu wydania nowego zarządzenia wykonawczego, zachowuje moc dotychczasowe zarządzenie nr 212/12 Burmistrza Brus z dnia 27 marca 2012r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Brusy.

§ 16.

Traci moc Uchwała Nr XXV-245/06 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brusy w latach 2007 - 2012.


§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brus.

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2013r.

Przewodnicząca Rady


Beata Zblewska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/136/12
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia 29 października 2012r.

Przyjmuje się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

I. 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%

Przewodnicząca Rady

Zblewska
Beata Zblewska

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miejska uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Obecnie obowiązujący program, został uchwalony na lata 2006 - 2012 i wygasa z dniem 31.12.2012 roku. Programy te opracowywane są na co najmniej pięć kolejnych lat.

Wobec powyższego zachodzi konieczność przedłożenia pod obrady sesji stosownej uchwały.

Przewodnicząca Rady



Beata Zblewska