

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

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. Uchwała niniejsza określa:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontu oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 7) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. Ustawa 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.) zwana jest w niniejszej uchwale "ustawą".

ROZDZIAŁ II

Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego, mieszkaniowego zasobu gminy Brusy

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Brusy obejmuje 86 lokali mieszkalnych (w tym 1 lokal socjalny) znajdujących się w budynkach stanowiących własność gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami lub wspólnotami mieszkaniowymi.

2. Gmina posiada 75 lokali położonych w budynkach będących w całości jej własnością.

3. Na prawach współwłasności - (wspólnot mieszkaniowych) gmina posiada 11 lokali.

4. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

5. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszenie się istniejącego zasobu mieszkaniowego, natomiast przejmowanie mieszkań od innych jednostek, adaptacje poddaszy oraz lokali użytkowych na mieszkania spowodują nieznaczny jego wzrost. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach będzie się utrzymywać na tym samym poziomie.

6. Należy spodziewać się zapotrzebowania na lokale socjalne. Szacuje się, że w latach 2007-2012 zapotrzebowanie na lokale socjalne wyniesie 2 rocznie.

ROZDZIAŁ III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali oraz wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 3. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploatacji, przy braku wystarczających środków na remonty.

§ 4. Przewiduje się, że zarówno stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2007 - 2012, jak i warunki zamieszkania nie ulegną zmianie. Zakłada się utrzymanie niezbędnego stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie następujących remontów:

2007r.

Planowane wydatki na budynki komunalne: 200.000 zł, w tym:

- Bieżące utrzymanie: 90.000 zł
- Modernizacje i remonty: 110.00 zł

- wymiana poszycia dachu wraz z przemurowaniem kominów, uzupełnieniem konstrukcji, wykonaniem orywnowania i instalacji odgromowej budynku komunalnego w Brusach przy ul. Gdańskiej 1a
- adaptacja pomieszczeń na lokale mieszkalne w budynku komunalnym przy ul. Gdańskiej 9 w Brusach,
- wymiana stolarki okiennej: Orlik 14 – 9 szt. i Kosobudy przy ul. Czerskiej 11- 12 szt.

- wymiana drzwi wejściowych w Orliku 14.

2008 rok

Planowane wydatki na budynki komunalne: 220.000 zł, w tym:

- Bieżące utrzymanie: 90.000zł
 - Modernizacje i remonty: 130.000 zł
- wymiana poszycia dachu wraz z przemurowaniem kominów, uzupełnieniem konstrukcji, wykonaniem orynnowania i instalacji odgromowej budynku komunalnym przy ul. Szkolnej 18 w Brusach
 - wykonanie izolacji pionowej fundamentów budynku przy ul. Szkolnej 18 w Brusach,
 - wymiana stolarki okiennej: Brusy, ul. Szkolna 18 – szt.3, Czapiewice 36 – szt. 8, Kosobudy, ul. Czerska 11 – szt. 12
 - wymiana drzwi wejściowych w Kosobudach przy ul. Czerskiej 11 i Hucie 15.

2009 rok

Planowane wydatki na budynki komunalne: 230.000 zł, w tym:

- Bieżące utrzymanie: 100.000 zł
 - Modernizacje i remonty: 130.000 zł
- wymiana poszycia dachu wraz z przemurowaniem kominów, uzupełnieniem konstrukcji, wykonaniem orynnowania i instalacji odgromowej budynku komunalnego w Hucie 15,
 - wymiana poszycia dachu wraz z przemurowaniem kominów, uzupełnieniem konstrukcji, wykonaniem orynnowania i instalacji odgromowej budynku komunalnego w Brusach przy ul. Chełmowskiej 4,
 - wymiana stolarki okiennej: Leśno ul. Kr. Marii Ludwiki 2 – szt. 4, Czarniż 16 – szt. 11,
 - wymian drzwi wejściowych: Leśno ul. Kr. Marii Ludwiki 2 i Czarniż 16.

2010 rok

Planowane wydatki na budynki komunalne: 250.000 zł, w tym:

- Bieżące utrzymanie: 100.000 zł
 - Modernizacje i remonty: 150.000 zł
- wymiana poszycia dachu wraz z przemurowaniem kominów, uzupełnieniem konstrukcji, wykonaniem orynnowania i instalacji odgromowej budynku komunalnego w Kosobudach przy ul. Czerskiej 11 i Orlik 14,
 - termomodernizacja budynku komunalnego ul. Gdańskiej 1 a w Brusach.

2011 rok

Planowane wydatki na budynki komunalne: 250.000 zł, w tym:

- Bieżące utrzymanie: 100.000 zł
- Modernizacje i remonty: 150.000 zł

- wymiana poszycia dachu wraz z przemurowaniem kominów, uzupełnieniem konstrukcji, wykonaniem orywnowania i instalacji odgromowej budynku komunalnego w Czapiewicach 36 i Brusach przy ul. 2-Lutego 12,
- wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych Brusy ul. 2-go Lutego 12.

2012 rok

Planowane wydatki na budynki komunalne: 270.000 zł, w tym:

- Bieżące utrzymanie: 110.000 zł
- Modernizacje i remonty: 160.000 zł

- wymiana poszycia dachu wraz z przemurowaniem kominów, uzupełnieniem konstrukcji, wykonaniem orywnowania i instalacji odgromowej budynku komunalnego w Leśnie ul. Kr. Marii Ludwiki 2, Brusach, ul. Szkolna 1.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

2. Do roku 2012 przewiduje się pomniejszenie zasobu mieszkaniowego gminy Brusy poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych na własność – rocznie średnio 2 lokale.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2007 - 2012, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 7. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. za lokale mieszkalne,
2. za lokale socjalne.

§ 8. 1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku i remontów, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą częśći wspólnych, koszty usług kominiarskich, deratyzacji, ubezpieczenie budynków.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany 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.

§ 9. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oddanego w najem na czas nieoznaczony, lokalu zamiennego oraz lokalu socjalnego ustala Burmistrz Brus.

2. Burmistrz Brus może podwyższyć stawkę bazową czynszu nie częściej niż jeden raz w roku w wysokości do 10% stawki bazowej z uwzględnieniem wymogów ustawy

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych będzie ustalana przez Burmistrza Brus w drodze zarządzenia.

§ 10. Ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu wg załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 11. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 12. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników wymienionych w ust. 1 i 2.

§ 13. 1. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się o odpowiednio o 20%.

2. Stawka czynszu dla podnajemców lokali wynajętych przez Gminę od innych właścicieli wynosi jak w umowie pomiędzy właścicielem a Gminą.

§ 14. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10-go dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy.

§ 15. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 16. 1. Mieszkaniowy zasób gminy Brusy można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń usytuowanych w obiektach stanowiących własność gminy.

2. Adaptacja, o której mowa w ust. 1 polega na nadbudowie, przebudowie, rozbudowie, odbudowie pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych lub kapitalnym remoncie lokali mieszkalnych.

3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 wynajmujący może zwolnić najemcę z opłacania czynszu za czas adaptacji.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 17. W latach 2007 - 2012 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

1. wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
2. środków budżetowych,
3. innych środków pozabudżetowych.

§ 18. 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.

§ 19. Koszty ewentualnej budowy nowego budynku komunalnego będą finansowane z budżetu Gminy, ewentualnie z udziałem innych środków pozabudżetowych.

Rozdział VII

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Brusy

§ 20. Zarząd lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Burmistrz Brus.

Rozdział VIII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację mieszkaniowego zasobu gminy Brusy

§ 21. Działaniami mającymi na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

1. kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
2. popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, tj. indywidualnego, spółdzielczego i społecznego (np. realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego).
3. racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym, tj. dążenie do ustalenia czynszów na poziomie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej rocznie, co umożliwi pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących,
4. racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
5. udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,
6. dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

Rozdział IX

Postanowienia końcowe

§ 22. 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.

§ 23. Traci moc uchwała Nr XXX-298/01 Rady Miejskiej w Brusach z dnia 29 grudnia 2001 r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brusy 2001-2006 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002r. Nr 80, poz. 1739 z późn. zm.).

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brus.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2007r.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Łącki

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXV-245/06
Rady Miejskiej w Brusach
z dnia 29 czerwca 2006r.

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

I. Mieszkania komunalne:	miasto	gmina
1. z c.o., ciepłą wodą , wc, łazienką	100 %	90%
2. z c.o., wc i łazienką 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%