

Projekt

z dnia 16 marca 2016 r.
zatwierdzony przez Wójta Gminy Brodnica

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BRODNICA

Wójt
Edward Łukaszczyk

z dnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brodnica na lata 2016 – 2020.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1890) w związku z 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777, z 2016 r. poz. 8) Rada Gminy uchwała, co następuje:

- § 1. Uchwalić Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brodnica na lata 2016 – 2020 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.
- § 3. Traci moc uchwała Rady Gminy Brodnica Nr XXI/127/12 z dnia 10 grudnia 2012 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brodnica na lata 2013 – 2017 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica (Dz. Urz. Województwa Kujawsko – Pomorskiego z 2012 r., poz. 3653).
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Violetta Sternicka-Twarogowska

Małgorzata Maszczyk
RADA GMINY
21. 03. 2016r.

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Gminy Brodnica

z dnia 2016 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brodnica na lata 2016 - 2020

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brodnica na lata 2016 - 2020 zwany dalej "programem", zawiera w szczególności prognozę dotyczącą wielkości stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica, analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów na lata 2016 - 2020, zasady polityki czynszowej, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach.

§ 2. Ilekroć w uchwale użyto wyrażen bez ich bliższego określenia, użyto je w znaczeniu zdefiniowanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. . poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, poz. 1777, z 2016 r. poz. 8).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz planowana sprzedaż lokali

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Brodnica tworzą lokale stanowiące własność gminy. Lokale i budynki wchodzące w skład zasobu są zarządzane przez Gminę Brodnica. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje 9 budynków mieszkalnych, w tym 1 nowobudowany budynek socjalny w Kominach 1A, 3 lokale przeznaczone na wynajem na czas trwania stosunku pracy położone w obiektach szkolnych. W sumie liczba lokali mieszkalnych wynosi 54, w tym 12 lokali socjalnych.

2. W budynkach mieszkalnych mogą być wydzielone lokale socjalne na zasadach określonych w ust. 3.

3. Lokal mieszkalny zajmowany przez najemcę, który znalazł się w trudnej sytuacji materialnej lub życiowej i spełnia kryterium dochodowe, może być okresowo przekwalifikowany na lokal socjalny, o ile nie odbiega standardem od lokali, które w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielone zostały jako socjalne.

4. Stan techniczny budynków, w których usytuowane są lokale stanowiące zasób gminy, jest dobry. Szczegółowy opis stanu zasobu mieszkaniowego znajduje się w kolumnie 5 tabeli nr 2 programu. W przypadku braku planowanych środków finansowych na remonty i modernizacje przewiduje się pogorszenie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

§ 4. 1. Zasady zbywania lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Gminy Brodnica.

2. W pierwszej kolejności powinna być prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych w tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona.

3. Zakłada się, że zasób mieszkaniowy gminy będzie się sukcesywnie zmniejszał. Pozostaną w większości mieszkania wynajmowane przez rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wykup zajmowanych lokali oraz partycypowanie w przyszłości, w remontach części wspólnych budynków.

4. W okresie obowiązywania planuje się sprzedaż lokali w budynkach gminnych w Gorczenicy nr 24 i Moczadłach nr 13.

Rozdział 3.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków oraz mieszkań komunalnych powinny być wpływy z czynszów. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów mogły pokryć nie tylko koszty bieżące utrzymania budynków ale również koszty remontów.

§ 6. 1. Wójt ustala w drodze zarządzenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych.

2. Stawki czynszu będą podlegały podwyższeniu lub obniżeniu zgodnie z tabelą czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne.

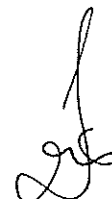


Tabela nr 1. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne.

Lp	Czynniki wpływające na wysokość stawki bazowej	% zwwyżki lub obniżki w stosunku do stawki bazowej czynszu	
1.	Wyposażenie lokalu	co, wod.- kan., wc, łazienka	(+) 25
		co, wod.- kan., wc, bez łazienki	(+) 15
		piecowe, wod.-kan., wc, łazienka	(+) 10
		piecowe, wod.-kan., wc,	(+) 5
		piecowe, woda, bez kanalizacji	stawka bazowa czynszu
		piecowe, bez wod. -kan.	(-) 5
2.	Położenie lokalu	na poddaszu	(-) 2
		parter i pozostałe kondygnacje	(+) 2
3.	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	(+) 4
		dobry	(+) 3
		dostateczny	stawka bazowa czynszu
		zły	(-) 2
4.	Położenie budynku	odległość do 2 km od granic administracyjnych miasta	(+) 10
		odległość ponad 0,5 km od dróg utwardzonych	(-) 5
5.	Budynki z biologicznymi oczyszczalnią ścieków	lokatorzy płacą za odprowadzenie ścieków według ustalonych przez Radę Gminy opłat odrębną uchwałą	

3. Czynsze płatne będą z góry do dnia 10 każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy lub na rachunek bankowy Gminy Brodnica.

4. Podwyżki stawek czynszu postępowaly będą w rocznych odstępach czasu w oparciu o art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Wynajmujący uprawniony jest do zmiany stawki czynszu z jednostronnym, pisemnym, 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia.

Rozdział 4.

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

§ 7. Zarządzanie lokalami położonymi w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy wykonuje urząd gminy.

§ 8. W ramach zarządzania będą wykonywane następujące czynności:

- 1) zawieranie umów najmu,
- 2) naliczanie i pobieranie opłat związanych z wynajmowaniem lokali,
- 3) dochodzenie od najemców wykonywania ich obowiązków wynikających z umów najmu,
- 4) utrzymywanie w należytym stanie porządku i czystości zarządzanych nieruchomości,
- 5) dokonywanie remontów i konserwacji budynków gminnych oraz lokali,
- 6) naprawy i wymiany instalacji w zakresie należącym do obowiązków gminy,
- 7) zapewnienie dostaw energii cieplnej oraz wody i odbioru ścieków do lokali komunalnych stosownie do zawartych umów,
- 8) prowadzenie czynności egzekucyjnych wobec najemców lokali pozostających w zwłoce z regulowaniem opłat.

§ 9. W latach następnych nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica.



Rozdział 5.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- 2) dofinansowanie z budżetu gminy,
- 3) środki pochodzące od współwłaścicieli,
- 4) środki pochodzące z innych niż wymienione źródła.

Rozdział 6.
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11. Mogą być podjęte działania zmierzające do zwiększenia mieszkaniowego zasobu gminy przez zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń w innych obiektach gminnych.

§ 12. W celu poprawy zwiększenia windykacji opłat czynszowych należy podjąć działania polegające na:

- 1) proponowaniu zamiany lokalu na tańszy w eksploatacji,
- 2) pomocy w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 7.
Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, wysokość wydatków wynikających z kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji

§ 13. 1. Szczegółową analizę potrzeb, plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków, wysokość wydatków wynikających z kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji na lata 2016 – 2020 zawiera tabela nr 2. Opisane w szczegółowej analizie potrzeby, plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wysokość wydatków wynikających z kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji mają na celu sukcesywną poprawę mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dopuszcza się w ramach posiadanych środków finansowych roczne przyspieszenie lub opóźnienie planowanych remontów i modernizacji.

Tabela nr 2. Analiza potrzeb, plan modernizacji i remontów wynikających ze stanu technicznego budynków, wysokość wydatków wynikających z kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji na lata 2016 – 2020.

Lp	Miejscowość i nr budynku	Rodzaj budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Wyposażenie budynku i stan techniczny	Rodzaj planowanych remontów				
					2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Gorczenica 24	Mieszkalny	5, w tym 1 sprzedany	c.o., piecove wc, łazienka, 1 lokal ogrzewany kominkiem, wc, wod-kan stan techn. dobry	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy
2	Gorczenica 41	Mieszkalny	11	piece, wc, wod-kan, stan techniczny dobry.	przeglądy	przeglądy, remont podłogi na strychu	przeglądy	przeglądy, wymiana drzwi wejściowych	przeglądy
3	Gorczenica 52	Mieszkalny	5, w tym 1 przystosowany z klasy	Piece, 3 lokale wyposażone w wc i łazienkę, 1 lokal w wc, 1 lokal w co. W budynku jest instalacja wod-kan. Stan techniczny dostateczny	przeglądy	przeglądy, wymiana pokrycia dachu	przeglądy, budowa oczyszczalni biologicznej	przeglądy, malowanie elewacji	przeglądy
4	Gortatowo 7	Lokale w szkole	2	c.o. olejowe, wod-kan, wc, łazienka, stan techniczny dobry	przeglądy	przeglądy, malowanie klatki schodowej	przeglądy	przeglądy	przeglądy

5	Karbowo ul. Małgorzatka 8	Mieszkalny	4	Pieco, 3 lokale co, 3 w wc i łazienką, 1 z wc, stan techniczny dostateczny	przeglądy, wymiana pokrycia dachu	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy
6	Kominy 1	Mieszkalny	4	Pieco, wod-kan, wc, stan techniczny dobry,	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy, malowanie klatki schodowej	przeglądy, przestawienie pieca
7	Moczadła 13	Mieszkalny	8, w tym 2 sprzedane	Pieco, wod-kan, wc, łazienka, stan techniczny dobry	przeglądy	przeglądy, malowanie elewacji	przeglądy, ogrodzenie oczyszczalni biologicznej	przeglądy	przeglądy
8	Szabda 59a	Lokal w szkole	1	co, wod-kan, wc, łazienka, stan techniczny bardzo dobry	przeglądy	przeglądy	przeglądy, malowanie klatki schodowej	przeglądy	przeglądy
9	Szabda 63	Mieszkalny	1	Pieco, wc, wod-kan, stan techniczny dostateczny	przeglądy	przeglądy, remont strychu	przeglądy	przeglądy, malowanie korytarza	przeglądy
10	Szymkowo 13	Mieszkalny	4, w tym 1 adaptowany z salki	Pieco, wc, wod-kan, stan techniczny dobry	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy, malowanie klatki schodowej
11	Kominy 1A	Mieszkalny (socyalny)	12	Ogrzewanie centralne z węzownicy, wc, łazienka, wod-kan. Stan techniczny bardzo dobry	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy
12	Wpływy (z tytułu czynszów)				34.000,00	88.000,00	92.000,00	96.000,00	100.000,00
13	Wydatki				197.600,00	240.000,00	150.000,00	100.000,00	100.000,00

Zwrot "**przeglądy**" - oznacza wydatki wynikające z obowiązujących przeglądów technicznych budynków (budowlanych, kominiarskich, piecowych, elektrycznych), realizację zaleceń pokontrolnych wynikających z przeglądów technicznych oraz koszty bieżącego utrzymania.

UZASADNIENIE

I. Przedmiot regulacji:

Przedmiotem uchwały jest przyjęcie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brodnica na lata 2016 – 2020.

II. Omówienie podstawy prawnej

- 1) Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowanie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy;
- 2) Na podstawie art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
- 3) Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - położenia budynku;
 - położenia lokalu w budynku;
 - wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
 - ogólnego stanu technicznego budynku.

III. Uzasadnienie merytoryczne:

W Gminie Brodnica obowiązywała dotychczas uchwała Nr XXI/127/12 Rady Gminy Brodnica z dnia 10 grudnia 2012 roku w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brodnica na lata 2013 – 2017 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica”. Z uwagi na to, że zasady wynajmowania lokali zostały doprecyzowane w nowej uchwale, należało również zmienić wieloletni program na lata 2016-2020. Sporządzony program zawiera elementy wymagane przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj.:

- analizę potrzeb,
- plan remontów na lata 2016 - 2020,
- zasady polityki czynszowej,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach.

Podjęcie uchwały umożliwi efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica w latach 2016 – 2020.

IV. Ocena skutków regulacji:

W wydatkach ujęto: bieżące utrzymanie, przeglądy techniczne, kominiarskie i elektryczne budynków oraz remonty.

	Rok	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Wpływy z tytułu czynszów	84.000,00	88.000,00	92.000,00	96.000,00	100.000,00
2.	Wydatki	197.600,00	240.000,00	150.000,00	100.000,00	100.000,00

Planowane remonty w budynkach prowadzone będą w ramach środków finansowych pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne, środków własnych gminy i współwłaścicieli.

Przygotował:

Z up. Wójta
mgr Paweł Wiśniewski
Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej
i Gospodarki Mieszkaniowej

Sprawdziła:

Z up. Wójta
mgr Justyna Klimowska
SEKRETARZ GMINY