

Uchwała Nr XXVI/197/13
Rady Gminy Brody
z dnia 28 marca 2013r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brody na lata 2013-2017.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. oraz ar. 21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.)

uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. Przyjmuje się „wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brody na lata 2013-2017” , który wyznacza podstawowe kierunki działania gminy Brody w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Brody tworzą lokale komunalne w budynkach stanowiących własność gminy , lokale komunalne których Gmina jest właścicielem w budynkach wspólnot mieszkaniowych .

Rozdział II.

Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy Brody obejmuje 22 lokale mieszkalne w tym 2 lokale socjalne i jedno pomieszczenie tymczasowe o łącznej powierzchni użytkowej 1.099,06 m² znajdujące się w budynkach stanowiących własność gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności z innymi osobami. Jedno z nich znajduje się w samodzielnym budynku jednorodzinnym położonym w miejscowości Zasieki. Wykaz lokali stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

Stan komunalnych lokali mieszkalnych będzie ulegał zmniejszeniu w związku z prowadzoną sprzedażą na rzecz najemców.

§ 4. Zdecydowana większość lokali oraz budynków wymaga przeprowadzenia remontu. Do zasadniczych prac remontowych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:

- 1/ remont lub wymiana pokrycia dachu
- 2/ wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- 3/ odnowa elewacji
- 4/ wymiana instalacji elektrycznej
- 5/ wymiana bądź przebudowa istniejącego ogrzewania

§ 5. Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy.

§ 6. W kolejnych latach zamierza się pozyskać lokale mieszkalne poprzez adaptację lokali w budynkach po Straży Granicznej w Zasiekach .

Rozdział III
Analiza potrzeb i plan remontów i modernizacji.

§ 7. Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków . Gmina Brody będzie zmierzać w kierunku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz lokatorów. W latach 2013 – 2017 nie przewiduje budowy nowych mieszkań.

§ 8. Na lata 2013- 2017 planuje się wykonywanie remontów bieżących oraz adaptacje budynków po Straży Granicznej w Zasiokach (w 2013r. przygotowanie inwentaryzacji budynku a w kolejnych latach adaptacja).

Rozdział IV. Planowana sprzedaż lokali.

§ 9. 1. Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach, nie może objąć wszystkich zasobów mieszkaniowych gminy. Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali mieszkalnych.

Gmina będzie dążyć do sprzedaży lokali tam, gdzie leży to w interesie lokatorów i gminy.

2. Przewiduje się do zbycia w poszczególnych latach:

- w roku 2013 - 1 lokal
- w roku 2014 - 1 lokal
- w roku 2015 - 1 lokal
- w roku 2016 - 1 lokal
- w roku 2017 - 1 lokal

3. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się bonifikatę ustanowioną przez Radę Gminy odrębną uchwałą.

4. Z mieszkaniowego zasobu gminy wyłącza się ze sprzedaży ze względu na to że znajdują się w budynkach użyteczności publicznej niżej wymienione lokale:

- a) Brody, ul. Polna 1/1
- b) Brody, ul. Polna 1/2
- c) Brody, ul. Polna 1/3
- d) Brody, ul. Polna 1/4
- e) Biecz 82 – lokal nad biblioteką

Rozdział V Zasady polityki czynszowej.

§ 10.1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2013 - 2017, 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.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

4. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.

5. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu

- uwzględniając wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne
 - a) lokal bez c.o - obniżka o 20 %,
 - b) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych - obniżka o 15 %,
 - c) lokal bez wc w lokalu - obniżka o 10 %.
- uwzględniając położenie budynku – budynki położone poza miejscowością Brody 10%.

Najemca lokalu mieszkalnego lub socjalnego może wnioskować do wynajmującego o obniżenie stawki czynszu do wysokości całkowitego zwolnienia najemcy z tego czynszu na czas określony, jeżeli najemca na własny koszt wykona konieczny remont lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego. Zakres remontu oraz warunki

rozliczeń finansowych przed jego rozpoczęciem najemca musi uzgodnić w formie pisemnej z wynajmującym pod rygorem utraty możliwości zastosowania ulgi lub zwolnienia w czynszu.

6. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 11. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostało powierzone dla Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Brodach.

W latach następnych do 2017 nie przewiduje się zmiany w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 12. 1.W latach 2013 – 2017 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i lokale socjalne
- b) dotacje z budżetu gminy

2. Zakłada się że stawka czynszu co roku będzie wzrastała o około 10%

Treść	2013	2014	2015	2016	2017
Czynsz za lokale mieszkalne	31.600	32.000	33.000	34.000	35.100
Czynsz za lokale socjalne	760	830	910	1000	1100
Dotacje	42200	43460	44760	46100	47480
Razem:	74560	76290	78670	81100	83680

Rozdział VIII.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty(zł)

§ 13. Prognozuje się wysokość wydatków na poszczególne koszty w następującej wysokości:

Lp	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty zarządu	Wydatki inwestycyjne oraz remontowe	Ogółem koszty
1.	2013	8.000	40.600	15.960	10.000	74.560
2.	2014	8.000	41.800	16.430	10.000	76.290
3.	2015	8.000	43.000	17.670	10.000	78.670
4.	2016	8.000	44.300	18.800	10.000	81.100
5.	2017	8.000	45.800	19.880	10.000	83.680

Rozdział IX.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 14. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania :

- 1) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- 2) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu po dokonaniu przez niego adaptacji pomieszczenia na lokal mieszkalny na własny koszt .
- 3) przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na socjalny lub socjalnego na lokal mieszkalny , który po przekształceniu spełnia warunki i kryteria lokalu a także po spełnieniu przez najemcę warunków określonych w odrębnych przepisach
- 4) podjęcie skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących trzy kolejne okresy płatności ;
- 5) realizację założeń mających na celu uregulowanie zaległości czynszowych przez lokatorów poprzez umorzenia tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach ;
- 6) wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy pomieszczeń tymczasowych w związku z nowelizacją ustawy art. 25a , który nakłada na gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń , które gmina przeznacza na wynajem .

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brody.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Wiceprzewodniczący Rady

Bazyli Bawtro

Wykaz lokali mieszkalnych i socjalnych gminnego zasobu mieszkaniowego

Lp	Miejsce położenia	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie lokalu			Uwagi
			Łazienka	WC	CO	
1.	Biecz 12/2	39,20	Tak	Tak	Brak	
2.	Suchodół 16/1	45,50	Tak	Tak	Brak	
3.	Suchodół 16/4	48,33	Tak	Tak	brak	
4.	Zasieki 10/1	60,65	Tak	Tak	Brak	
5.	Marianka 7/3	83,74	Tak	Tak	Brak	
6.	Jasienica 30/2	53,00	Tak	Tak	Brak	
7.	Brody, Kilińskiego 6/3	55,00	Brak	Tak	Brak	
8.	Brody Rynek3/1	69,38	Brak	Tak	Brak	
9.	Brody Wolności 1A/4	24,50	Tak	Tak	Brak	
10	Brody Wolności 1C	55,88	Tak	Tak	Brak	
11	Brody Wolności 12/2	64,55	Tak	Tak	Brak	
12	Brody Plac Zamkowy 7/2	35,23	Tak	Tak	Brak	
13	Brody Plac Zamkowy 14/2	57,30	Tak	Tak	Brak	
14	Brody Górna 5/1	57,30	Tak	Tak	Brak	
15.	Brody ul. Polna 1/1	63,89	Tak	Tak	Tak	Wyłączone ze sprzedaży
16.	1/2	63,33	Tak	Tak	Tak	
17.	1/3	46,81	Tak	Tak	Tak	
18.	1/4	47,43	Tak	Tak	Tak	
19.	Biecz 82	57,49	Brak	Brak	Brak	Wyłączony ze sprzedaży
20.	Brody ul. Wolności 1B	42,21	Brak	Brak	Brak	Socjalny
21.	Brody ul. Szkolna 9/2	16,50	Brak	Brak	Brak	Socjalny
22.	Brody ul. Wolności 12/5	11,90	Brak	Brak	Brak	tymczasowy