

Projekt

z dnia 29 kwietnia 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU**

z dnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Brzeg na lata 2013-2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) oraz art. 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266, zmiany: z 2005r. Dz.U. Nr 69 poz. 626, z 2006r. Dz.U. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 657, Nr 167 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833; z 2007r. Nr 128 poz. 902 , Nr 173 poz. 1218; z 2010r. Nr 3 poz. 13; z 2011r. Dz.U. Nr 224 poz. 1342)**Rada Miejska Brzegu uchwala, co następuje:**

§ 1. uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brzeg na lata 2013-2018”, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia.....2013 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BRZEG NA LATA 2013 - 2018

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 1. 1. Obowiązki gminy wynikające z przepisów prawa to kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania mieszkaniowych potrzeb członków wspólnoty samorządowej. Zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg, następować będą zmiany w liczbie lokali, głównie poprzez zwiększenie zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

2. Gmina Brzeg utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwiał zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy.

3. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeg przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI							
Opis pozycji	Stan wyjściowy Grudzień 2012	Prognoza na lata 2013-2018					
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
	ilość	ilość	ilość	ilość	ilość	ilość	ilość
	pow w m ²	pow w m ²	pow w m ²	pow w m ²	pow w m ²	pow w m ²	pow w m ²
Lokale mieszkalne gminy ogółem	2095	2025	1955	1885	1815	1745	1675
	102 857	99 357	95 857	92 357	88 857	85 357	81 857
lokalne socjalne	110	110	115	120	125	130	135
	4012	4012	4162	4312	4462	4612	4762

Zakłada się pozyskanie 5 rocznie lokali socjalnych o powierzchni 30 m² oraz sprzedaż 70 lokali o powierzchni 50 m²

Tabela nr 1a

PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH W LATACH 2013-2018						
potrzeby w latach	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Potrzeby:						
niezrealizowane z roku ubiegłego	118	118	113	98	88	73
nowe potrzeby	35	35	30	30	25	25

lokal zamienny po wykwaterowaniu	5	5	5	10	10	10
zamiany wg zasad uchwały RM	5	10	10	15	15	15
Razem potrzeby:	163	168	158	153	138	123
Możliwość realizacji:						
naturalny ruch ludności	35	35	35	30	30	30
Zamiany wg uchwały	5	10	10	15	15	15
zwolnione po eksmisji	5	10	15	20	20	20
Razem realizacja:	45	55	60	65	65	65
Pozostaje do realizacji	118	113	98	88	73	58

Tabela nr 1 b

PROGNOZA POTRZEB NA LOKALE SOCJALNE:						
Potrzeby w latach	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Potrzeby:						
niezrealizowane z roku ubiegłego	41	46	46	46	41	36
nowe wnioski	15	15	15	15	15	15
na mocy wyroku z powództwa zarządców	5	5	5	5	5	5
z przekwaterowań	5	5	5	5	5	5
Razem potrzeby:	66	71	71	71	66	61
Możliwość realizacji:						
naturalny ruch ludzi	15	20	20	25	25	25
przekwalifikowania lokali gminy	5	5	5	5	5	5
inwestycje	0	0	0	0	0	0
Razem realizacja:	20	25	25	30	30	30
Pozostaje do realizacji:	46	46	46	41	36	31

4. Powiększanie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:

- 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, a także w ramach partnerstwa publiczno- prywatnego,
- 2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.) na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
- 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
- 4) przejęcie budynków lub lokali celem adaptacji na lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe,

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Stan techniczny własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczna ocena stopnia ich zużycia, pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, sposób utrzymania i użytkowania budynków oraz wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych napraw i remontów.

3. Aktualny stan ilościowy, jakościowy i techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg oraz prognozy jego zmian - przedstawia tabela nr 3

Tabela Nr 3.

Stan mieszkaniowego zasobu gminy na grudzień 2012 r.

Wiek budynków							
Łącznie budynki				100% własność Gminy		Współwłasność Gminy	
Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	Wybudowane przed 1945	443	84,3	24	37,5	419	90,7
2	Wybudowane w latach 1946-1970	48	9,1	35	54,7	13	2,8
2	Wybudowane po roku 1971	35	6,6	5	7,8	30	6,5
	Razem	526	100,00	64	100,00	462	100,00
Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych				100 % własność gminy		Współwłasność gminy	
Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	ogrzewanie	2095	100	475	100	1620	100
	a) centralne ogrzewanie gazowe	148	7,1	44	9,4	104	6,4
	b) centralne ogrzewanie sieciowe	242	11,6	7	1,5	235	14,5
	c) ogrzewanie elektryczne	16	0,7	0	0	16	1,0
	d) ogrzewanie piecowe	1689	80,6	424	89,1	1265	78,1
2	instalacja elektryczna	2095	100	475	100	1620	100
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	2095	100	475	100	1620	100
4	instalacja gazowa	1382	66,0	413	87	969	59,8
5	lokale z łazienką i wc	733	35,0	270	56,8	463	28,6
6	lokale z wc	317	15,1	254	53,5	63	3,9
7	lokale bez urządzeń	152	7,3	10	2,1	48	3,0
	Razem	2095	-----	475	-----	1620	-----

4. Cele polityki remontowej nieruchomości :

- 1) utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym oraz dbałość o sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, instalację elektryczną oraz niskie zużycie ciepła poprzez wykonanie termo-renowacji budynków,
- 2) określenie kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) zmierzanie do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, co zmniejszy środki finansowe na usuwanie stanów awaryjnych,

4) tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu mieszkaniowego,

5. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji najpilniejszych działań mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

6. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym, w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.

7. Za sporządzenie oceny stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca (administrator) lokalu.

8. Analizę potrzeb inwestycyjnych i remontowych oraz przewidywane wydatki finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków i udziału gminy w kosztach remontów realizowanych przez wspólnoty mieszkaniowe - przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

W pozycji inwestycje przyjęto 1000 000 zł na modernizację byłego internatu szkolnego przy ul. Wolności 14 i utworzenie ok. 50 pomieszczeń tymczasowych, niezbędnych do eksmisji

ANALIZA POTRZEB INWESTYCYJNYCH I REMONTOWYCH								
Lata		2013	2014	2015	2016	2017	2018	Razem
Remonty								
dachów + konserwacja	Wartość w zł	350 000	100 000	100 000	100 000	300 000	300 000	1 250 000
	ilość budynków	6	3	3	3	5	5	25
elewacji + ścian zewnętrznych	Wartość w zł	50 000	50 000	50 000	50 000	100 000	100 000	400 000
	ilość budynków	2	2	2	2	4	4	16
instalacji elektrycznej	Wartość w zł	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	600 000
	ilość budynków	10	10	10	10	10	10	60
instalacji wod-kan co	Wartość w zł	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	1 200 000
	ilość budynków	5	5	5	5	5	5	30
instalacji gazowej+ kominy	Wartość w zł	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	600 000
	ilość budynków	3	3	4	4	3	3	20
klatek schodowych	Wartość w zł	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	600 000
	ilość budynków	5	5	5	5	5	5	30
piwnice(izolacje)	Wartość w zł	50 000	50 000	50 000	50 000	100 000	100 000	400 000
	ilość budynków	5	5	5	5	10	10	40
roboty zduńskie	Wartość w zł	100 000	100 000	50 000	50 000	50 000	50 000	400 000
	ilość budynków	20	20	10	10	10	10	80
dokumentacja techniczna	Wartość w zł	200 000	150 000	150 000	100 000	100 000	100 000	800 000
	ilość budynków	24	20	20	12	12	12	100
remonty WM w tym fundusz remontowy	Wartość w zł	1 800 000	2 000 000	2 200 000	2 400 000	2 600 000	2 800 000	13 800 000
ocieplenie budynku	Wartość w zł	100 000	150 000	150 000	100 000	100 000	100 000	700 000
	ilość budynków	15	20	20	15	15	15	100
konserwacja	wartość w zł	200 000	200 000	200 000	250 000	250 000	250 000	1 350 000
Razem	Wartość w zł	3 350 000	3 300 000	3 450 000	3 600 000	4 100 000	4 300 000	22 100 000
Inwestycje	Wartość w zł	0,00	0,00	500 000	500 000	0,00	0,00	1 000 000
Ogółem inwestycje i remonty:	wartość w zł	3 350 000	3 300 000	3 950 000	4 100 000	4 100 000	4 300 000	23 100 000

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg.

§ 3. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej Brzegu.

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i remonty posiadanych zasobów oraz racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, poprzez żądanie od nabywcy w przypadku zbycia lokalu - zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, dopuszczając jednocześnie wprowadzenie zmiany w obowiązujących przepisach dotyczących możliwości dokonywania sprzedaży lokali i budynków na rzecz osób trzecich w przypadku nie skorzystania z możliwości preferencyjnego wykupu lokalu przez najemcę.

4. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych,
- 2) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy - zasób gminy i stanowiące obecną rezerwę terenową,
- 3) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki,
- 4) lokale położone w budynkach, których lokalizacja jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzegu,
- 5) lokale położone w budynkach posadowionych na działkach, dla których nie ma możliwości wydzielenia działki niezbędnej do prawidłowego korzystania oraz zapewnienia dojazdu i dostępu do mediów.

5. S z acuje się, że w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Brzeg, sprzedaż dotyczyć będzie 70 lokali mieszkalnych o średnio 50 m² powierzchni.

6. Szacunku liczby lokali, mogących być przedmiotem zbycia dokonano w oparciu o wyliczenie średniej liczby sprzedanych lokali mieszkalnych w okresie 5 lat, uwzględniając jednocześnie zmianę zasad w zakresie wynajmowania lokali i preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 4. 1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasoby Gminy Brzeg wynikające z niniejszego programu.

2. Czynsz obejmuje m.in.: wszystkie niezbędne koszty utrzymania budynków, lokali mieszkalnych i pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz terenów przydomowych , a także opłaty publiczno-prawne i podatki lokalne.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

§ 5. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne,
- 3) czynsz wolny - ustalany w drodze licytacji stawki czynszowej

1. Stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego są ustalane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Brzeg.

3. Czynsz wolny ustalany zostaje w drodze przetargu i ma zastosowanie w przypadku stawki czynszowej dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80m².

§ 6. 1. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu stawka czynszu za najem lokali mieszkalnych będzie wzrastać systematycznie raz do roku w taki sposób, aby w okresie obowiązywania programu osiągnąć co najmniej poziom 2,65 % wartości odtworzeniowej w skali roku.

2. Szacunkowe założenia proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej i % wartości odtworzeniowej wg stawki wskaźnika przeliczeniowego IV kwartał 2012 r. obrazuje tabela nr 5.

3. Tabela nr 5

rok	stawka bazowa zł		% wartości odtworzeniowej	
	od min.	do max.	min.	max.
2013	5,00	5,20	2,00	2,08
2014	5,20	5,50	2,08	2,20
2015	5,50	5,90	2,20	2,36
2016	5,90	6,30	2,36	2,52
2017	6,30	6,60	2,52	2,64
2018	6,60	7,00	2,64	2,80

§ 7. 1. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) lokale usytuowane w zabudowie jednorodzinnej..... 5%
- 2) bardzo dobry stan techniczny budynku5%

2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) lokale bez łazienki w lokalu 10%
- 2) lokale bez wc w lokalu..... 10%
- 3) lokale bez instalacji centralnego ogrzewania w lokalu, zasilanej z miejskiej sieci ciepłowniczej..... 10%
- 4) lokale bez instalacji wod.- kan. w lokalu..... 10%
- 5) lokale położone w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania tj. o złym stanie technicznym i nie nadające się na stały pobyt ludzi.....10%
- 6) lokale mieszkalne ze wspólną używalnością urządzeń sanitarnych.....5%
- 7) lokale z kuchnią bez naturalnego oświetlenia.....5%
- 8) lokale usytuowane powyżej IV kondygnacji (dotyczy budynków bez wind) oraz lokale usytuowane w suterenie.....5%
- 9) lokale położone w budynku zlokalizowanym w tzw. peryferyjnej strefie miasta obejmującej ulice: Plac Drzewny, Cegielniana, Strzelecka, Grobli, Błonie, Wał Śluzowy, Oławską..... 5%

3. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu nie mają zastosowania do stawek czynszowych za najem lokali socjalnych i stawek ustalonych w wyniku przetargu.

§ 8. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.

2. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

3. Czynsz najmu dla lokali tzw. „wolnostanów” tzn. lokali wolnych prawnie przekazanych przez najemcę wynajmującemu, a oddawanych ponownie w najem lub powstałych w wyniku zmiany sposobu użytkowania – może zostać ustalony do 3,5% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

§ 9. 1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust.1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale.

Rozdział 5.

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

§ 10. 1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania
- 3) zapewnienie właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 4) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- 5) bieżące administrowanie nieruchomością,
- 6) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg, wykonuje jej jednostka budżetowa pod nazwą Zarząd Nieruchomości Miejskich w Brzegu.

3. Zarząd Nieruchomości Miejskich zarządza (administruje) w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy, realizuje politykę mieszkaniową gminy oraz współpracuje z innymi podmiotami prowadzącymi zarządzanie lokalami mieszkalnymi i reprezentuje interesy gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

4. Nie wyklucza się, że pomimo dokonanych zmian zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, mogą zostać podjęte kolejne działania zmierzające do opracowania ewentualnych zmian w sposobie zarządzania tym zasobem w celu poprawy efektywności świadczonych usług.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11. 1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy, w każdym kolejnym roku kalendarzowym oraz z przychodów własnych podmiotów zarządzających.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy,
- 2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 3) dotacje z budżetu państwa,
- 4) dotacje z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
- 5) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne,
- 6) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

3. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

§ 12. Partycypacja Gminy Brzeg w kosztach zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz w remontach nieruchomości stanowiących współwłasność odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

Aby utrzymać wystarczającą liczbę lokali mieszkalnych i dobry standard obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny udział wydatków na ten cel.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów 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.

§ 13. 1. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy – która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie nie pogorszonym – a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie miasta na ten cel.

2. Realizując obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnych, zakłada się wzrost kosztów zarządu, zakładając jednocześnie podwyższanie środków przeznaczanych na remonty w celu zahamowania dekapitalizacji zasobów.

3. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na rodzaje kosztów - przedstawia tabela nr 4.

4. Wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie przedstawionym w tabeli nr 4 z zastrzeżeniem, że podane wartości są wartościami szacunkowymi i w zależności od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.

5. Zakładane przychody z najmu oraz koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg w kolejnych latach obowiązywania programu, przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW						
ROK	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	99 357	95 857	92 357	88 857	85 357	81 857
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	95 345	91 695	88 045	84 395	80 745	77 095
stawka bazowa czynszu	5,00	5,20	5,50	5,90	6,30	6,60
czynsz realny	3,50	3,64	3,85	4,13	4,41	4,62
Przychód roczny w zł	4 004 490	4 005 238	4 067 679	4 182 616	4 273 025	4 274 147
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	4 012	4 162	4 312	4 462	4 612	4 762
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,30
Przychód roczny w zł	48 144	52 940	57 953	63 182	68 626	74 287
RAZEM PRZYCHÓD (razem lokali socjalnych i lokali mieszkalnych)	4 052 634	4 058 178	4 125 632	4 245 798	4 341 651	4 348 434
Koszty w zł	6 962 324	6 906 550	7 482 282	7 526 733	7 382 468	7 444 276
Koszty eksploatacji	3 612 324	3 606 550	3 532 282	3 426 733	3 282 468	3 144 276

Dochód	440 310	451 628	593 350	819 065	1 059 183	1 204 158
Koszty remontów	3 350 000	3 300 000	3 950 000	4 100 000	4 100 000	4 300 000
Środki z budżetu Gminy	2 909 690	2 848 372	3 356 650	3 280 935	3 040 817	3 095 842

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg.

§ 14. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się:

- 1) weryfikację umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - 2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego,
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkałych, a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami regulowania opłat związanych z najmem lokalu,
 - 3) w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych - podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie i proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie,
 - 4) dokonywanie napraw i remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddawanie ich w najem,
 - 5) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom,
 - 6) wypowiedzanie umów najmu lokali mieszkalnych w zgodnie art. 11 i 13 ustawy o ochronie praw lokatorów,
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:
- 1) planuje się remont budynków w celu tworzenia większej liczby pomieszczeń tymczasowych
 - 2) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
 - 3) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gmin,
 - 4) dopuszcza się partycypację w Brzeskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
 - 5) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa
 - 6) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a zgodnie z art.21 ust.2 ustawy program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat. W celu wypełnienia obowiązku wynikającego z art.21 cytowanej wyżej ustawy oraz w celu zapewnienia ciągłości i płynności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy - niniejszym przedstawiam projekt programu na kolejne 6 lat tj. na lata 2013-2018. Przedstawiony projekt jest kontynuacją wcześniej przyjętych sposobów gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym. Zakłada utrzymanie sprzedaży mieszkań na zasadach zgodnych z obowiązującą uchwałą rady na poziomie ok.70 rocznie. Utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym nie pogorszonem. Zakłada nieznaczny wzrost liczby mieszkań socjalnych o 5 rocznie i modernizację budynku Wolności 14 w celu utworzenia ok. 50 pomieszczeń tymczasowych.