

z dnia, zgłoszony przez

**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU**

z dnia 2012 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BRZEG na
lata 2013 - 2017**

Rozdział 1

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych
latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

§ 1.

1. Z uwagi na obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - nastąpią zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób, przede wszystkim poprzez zwiększenie zasobu lokali socjalnych.

2. Gmina Brzeg utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwiał tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.

3. Z uwagi na wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, mając jednocześnie na uwadze ograniczone możliwości finansowe gminy dla realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych.

4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeg, przedstawia tabela nr 1.

5. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych 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 mieszkalne i socjalne,
- 3) partycypację w Brzeskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego,

4) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne,

Tabela nr 1

STAN ZASOBU MIESZKANIOWEGO I PROGNOZY DOTYCZĄCE JEGO WIELKOŚCI						
Opis pozycji	Stan wyjściowy	Prognoza na lata 2013-2017				
		2013	2014	2015	2016	2017
	Ilość	Ilość	Ilość	Ilość	Ilość	Ilość
	pow. w m ²	pow. w m2	pow. w m2	pow. w m2	pow. w m2	pow. w m2
Lokale mieszkalne gminy ogółem	2095	2025	1961	1953	1891	1821
	102 857,85	99 243,75	96 043,75	95 339,55	92 301,55	88 801,55
w tym						
Lokale socjalne	110	107	107	107	107	107
	4 012,86	3 964,48	3 964,48	3 964,48	3 964,48	3 964,48

Założenia:

1. W 2013r. zasób lokali socjalnych zmniejszono o liczbę lokali w budynkach przy ul. Rybackiej 59, zgodnie z zapisem niniejszego Programu

Tabela 1a

-PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH W LATACH 2013-2017						
potrzeby w latach	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Potrzeby:						
Lista	95	104	107	104	112	110
nowe potrzeby	-	30	20	20	10	10
lokal zamienny po wykwaterowaniu	51		15	15	15	10
na zamianę wg zasad uchwały	25	20	20	20	20	10
Razem potrzeby:	171	154	162	159	157	150
Możliwość realizacji:						
naturalny ruch ludności	67	40	40	40	40	40
zwolnione po eksmisji		5	18	5	5	5
adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych	-	-	-	2	-	-
uregulowanie stanu prawnego	-	2	-	-	-	8
wynajem w innym zasobie BTBS	-	-	-	-	-	-
zmiany uchwały RM	-	-	-	-	-	-
Razem realizacja:	67	47	58	47	47	55
Pozostaje do realizacji	104	107	104	112	110	95

Założono:

- średnio 30 rodzin/rocznie będzie ubiegało się o przydział lokalu w gminie

- średnio 20 rodzin rocznie będzie ubiegało się o zamianę lokalu na inny lokal
- zakłada się 37 wykwaterowań w latach 2013-2017 z czego 37 rodzin będzie ubiegało się o lokal pełno standardowy

Tabela 1b

PROGNOZA POTRZEB NA LOKALE SOCJALNE:						
Potrzeby w latach	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Potrzeby:		42	68	91	88	122
na mocy wyroku z powództwa innych zarządców	38	8	10	12	14	6
nowe wnioski		20	20	20	30	20
na lokal wg zasad uchwały	14	14	14	14	12	5
z przekwaterowań		12	9	9	10	7
Razem potrzeby:	52	96	121	136	154	161
Możliwość realizacji:						
naturalny ruch ludzi	6	6	4	4	6	8
nie przedłużone umowy na najem lokalu socjalnego.		2	2	4	6	4
przekwalifikowania lokali gminy		20	24	40	20	42
inwestycje	-	-	-	-	-	-
wynajem w innym zasobie	-	-	-	-	-	-
Razem realizacja:	6	28	30	48	32	54
Pozostaje do realizacji	46	68	91	88	122	107

5) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne i socjalne.

6. W celu prawidłowej realizacji zadań, o których mowa w tym programie, a których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział 2

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

§ 2. 1. Rozeznanie stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków 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, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a także przede wszystkim

wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.

3. Mając powyższe na uwadze za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Gminy Brzeg inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeg.

4. Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg wynikający wprost z dokonanych w oparciu o przepisy Prawa Budowlanego przeglądów technicznych budynków oraz prognozy jego zmian - przedstawia tabela nr 3.1

AKTUALNY STAN TECHNICZNY MIESZKANIOWEGO ZASOBU - według stanu na listopad 2012 r.							
I. Wiek budynków							
	Łącznie budynki			100% własność Gminy		Współwłasność Gminy	
Lp	Lata budowy	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	Wybudowane przed 1945	443	84	24	37,5	419	90,7
2	Wybudowane w latach 1946-1970	48	9	35	73	13	2,8
3	Wybudowane po roku 1971	35	6,6	5	14	30	6,5
Razem		526		64		462	
II. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych łącznie lokale gminne w tym:							
Lp	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	Ogrzewanie	2095	-	475	-	1620	-
	a) centralne ogrzewanie gazowe	148	7	44	9,3	104	6,4
	b) centralne ogrzewanie sieciowe	242	11,7	7	1,5	235	-
	c) ogrzewanie elektryczne	16	-0,7	0	0	16	14,5
	d) ogrzewanie piecowe	1673	79,8	385	81	1288	79,5
2	instalacja elektryczna	2095	-	475	100	1620	100
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	2095	-	475	100	1620	100
4	instalacja gazowa	1382	65,90	413	87	969	59,80
5	lokale z łazienką i wc	733	35	270	56,8	463	28,6
6	lokale z wc	317	15	254	53,5	63	3,9
7	lokale bez urządzeń	152	7,2	10	2,1	48	3,0
Razem		2065		475	-	1620	-

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych								
Lp	Stan techniczny	Opis	-	-	100 % własność gminy		Współwłasność Gminy	
			Liczba	Udział %	Liczba	Udział %	Liczba	Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po	40	2	28	5,8	12	0,7

		remontach kapitalnych						
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	708	33,8	113	23,8	595	36,7
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	360	17	286	60	74	4,6
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	987	47	157	33	830	51,2
Razem			2095		475	-	1620	-

5. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

6. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się: Tabela nr 7

7. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określone będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków oraz o przegląd, o którym mowa w § 2 ust. 4 tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

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

Tabela 4

ANALIZA POTRZEB INWESTYCYJNYCH I REMONTOWYCH							
Lata		2013	2014	2015	2016	2017	Razem
Remonty							
dachów + konserwacja	wartość w zł.	350 000	100 000	100 000	100 000	300 000	950 000
	ilość budynków	6	3	3	3	4	19
elewacji + ścian zewnętrznych	wartość w zł.	50 000	50 000	50 000	50 000	100 000	300 000
	ilość budynków	2	2	2	2	4	12
instalacji elektrycznej	wartość w zł.	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	500 000
	ilość budynków	15	10	10	10	10	55

instalacji wod-kan co	wartość w zł.	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	1 000 000
-	ilość budynków	4	5	6	5	5	25
instalacji gazowej+ kominy	wartość w zł.	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	500 000
-	ilość budynków	3	2	4	5	3	17
klatek schodowych	wartość w zł.	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	500 000
	ilość budynków	5	5	5	5	5	25
piwnice(izolacje)	wartość w zł.	50 000	50 000	50 000	50 000	100 000	300 000
	ilość budynków	5	5	10	2		21
roboty zduńskie	wartość w zł.	100 000	100 000	50 000	50 000	50 000	350 000
	ilość budynków	20	20	10	10	10	70
dokumentacja techniczna	wartość w zł.	200 000	150 000	150 000	100 000	100 000	700 000
	ilość budynków	25	20	20	12	12	89
remonty WM w tym fundusz remontowy	wartość wzł.	1 800 000	1 800 000	2 400 000	3 000 000	3 600 000	12 600 000
ocieplenie budynku	wartość w zł.	80 000	150 000	150 000	100 000	100 000	580 000
	ilość budynków	20	20	20	12	12	84
roboty rozbiórkowe i wyburzenia	wartość w zł.	-	75 000	-	-	-	75 000
		-	1	-	-	-	1
konserwacja	wartość w zł.	210 000	220 000	230 000	230 000	230 000	1 120 000
Razem	wartość wzł	3 340 000	3 195 000	3 680 000	4 180 000	5 080 000	19 475 000
Inwestycje	wartość wzł	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

w tym:	-	-	-	-	-	-	-
budowa budynku z lokalami socjalnymi	wartość w zł.	-	-	-	-	-	-
termomodernizacja wymiana stolarki okiennej	wartość w zł.	-	-	-	-	-	-
środki zewnętrzne wsparcie finansowe z BGŻ do 30% wartości inwestycji	wartość w zł.	-	-	-	-	-	-
Ogółem inwestycje i remonty:	Wartość w zł.	3340 000	3 195 000	3 680 000	4 180 000	5 080 000	19 475 000

FUNDUSZ REMONTOWY WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH + udział gminy w kosztach remontów realizowanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe – ujęty w ogólnej kwocie inwestycji remontów

Lata	.	2013	2014	2015	2016	2017	Razem
-	wartość w zł	1 800 000	1 800 000	2 400 000	3 000 000	3 600 000	12 600 000

Założenia:

1. Przyjęto jako wartość wyjściową średnią wysokość wpłat do wspólnot mieszkaniowych w 2012r.
2. Przy ciągłej prywatyzacji zasobów na rzecz najemców udział gminy będzie się sukcesywnie zmniejszał
3. Zgodnie z panującą tendencją i stanem gospodarki (tj. coroczny wzrost cen towarów i usług) uwzględniono poziom wydatków na ten cel przy założeniu wskaźnika wzrostu cen, towarów i usług.

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

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

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg.

§ 4. 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:

1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego poprzez:

- a) wprowadzenie stosownych bonifikat przy wykupie lokali wynikająca z odrębnych przepisów,
- b) wprowadzenie 5-letniego okresu karencji przy sprzedaży lokali na rzecz ich najemców w budynkach gdzie gmina jest jeszcze właścicielem wszystkich lokali i poniosła znaczne nakłady remontowe,

2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i remonty posiadanych zasobów,

3) 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, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na lokale socjalne,
- 2) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy - zasób gminy i stanowiące obecną rezerwą 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. Wykaz budynków o których mowa w ust. 4 podlegających wyłączeniu przedstawia tabela nr 5.

Wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży na rzecz najemców						
Lp	Ulica, nr domu	Kubatura budynku	Ilość lokali	Wiek budynku	zgodność z planem	sposób gospodarowania
1	Cegielniana 4a		2	129	MN zgodne	Zasób socjalny
2	Grobli 1	1 470	3	113	MN zgodne	Zasób socjalny
3	Grobli 8	2 281	6	154	MN zgodne	Zasób gminy teren zalewowy
4	Grobli 9a	1 556	7	131	MN zgodne	Zasób socjalny
5	Grobli 11a, 11b	1814	7	138	MN zgodne	Zasób socjalny
6	Grobli 11c	495	2	138	MN zgodne	Zasób socjalny
7	Grobli 15	5 160	20		MN zgodne	Zasób socjalny
8	M.Konopnickiej 27a	4 130	30	44	MN niezgodne – jest obowiązujący plan szczegółowy dla zabudowy jednorodzinnej	Zasób socjalny
9	M.Konopnickiej 27b	4 179	32	44	MN niezgodne – jest obowiązujący plan szczegółowy dla zabudowy jednorodzinnej	Zasób socjalny
10	M.Konopnickiej 27c	403	30	44	MN niezgodne – jest obowiązujący plan szczegółowy dla zabudowy jednorodzinnej	Zasób socjalny
11	Łokietka 13a	1 324	2	78	MN zgodne	Rozbiórka, wykwaterowanie
12	Ofiar Katynia 5a	403	1	93	MN zgodne	Rozbiórka
13	Ofiar Katynia 31a	234	1	93	MN zgodne	Rozbiórka
14	Oławska 54	3 075	8	104	MN zgodne	zasób socjalny

15	Oławska 64	1 230	4	79	MN zgodne	planowany zasób socjalny
16	Piastowska 5a		1	88	MN zgodne	Rozbiórka
17	Plac Młynów 6	1 510	6	117/48	niezgodne (na rezerwie pod ulicę)	Rezerwa terenowa
18	Plac Młynów 9	2560	9	100	MN zgodne	Zasób gminy
19	Rybacka 10a	1349	5	116	MN zgodne	Rozbiórka
20	Starobrzeska 14	1 029	4	109	niezgodne (na rezerwie pod ulicę)	Rezerwa terenowa
21	Starobrzeska 15	359	1	91	U zgodne musi być usługowy, 40% wyższych kondygnacji mogą stanowić mieszkania)	Zasób gminy
22	Starobrzeska 21	1 458	6	118	U zgodne (parter musi być usługowy, 40% wyższych kondygnacji mogą stanowić mieszkania)	Zasób gminy
23	Starobrzeska 35	1 527	5	46	MN zgodne	Zasób gminy
24	Szpitalna 2	1 919	8	154	U zgodne (parter musi być usługowy, 40% wyższych kondygnacji mogą stanowić mieszkania)	Zasób gminy
25	Wolności 14				MN zgodne	Rotacyjny, do zbycia lub innego zagospodarowania przez gminę
26	Wyszyńskiego 32a	594	2	98	MN zgodne	Rozbiórka
27	6-go Lutego 4	8 063	38	4	MN zgodne	zasób socjalny

Wyjaśnienia:

1. Do wykazu wprowadzono oddany do eksploatacji w 2009r. budynek z lokalami socjalnymi przy ul. 6-go Lutego 4

2. Z wykazu wykreślono budynki przy ul. Piastowskiej 31- 31a i ul. Rybackiej 59, ul. Starobrzeskiej 24c i ul. Piastowskiej 32

MN- tereny o funkcji podstawowej: mieszkaniowej z usługami i zielenią, mieszkaniowej z usługami skoncentrowanymi i zielenią (w obszarze niskiej i wysokiej intensywności zabudowy); usługi mogą stanowić 30% - 50% powierzchni zabudowy o funkcji podstawowej; mogą nie występować w ogóle; oznacza to, że można sprzedać wszystkie lokale w budynku jako mieszkania

U - tereny o podstawowej funkcji: usługi z towarzyszącym mieszkalnictwem i zielenią (w obszarze wysokiej i niskiej intensywności zabudowy); mieszkania mogą stanowić 40% powierzchni użytkowej wyższych kondygnacji, parter obiektu musi być przeznaczony na usługi; parter obiektu położonego na takim terenie można sprzedać tylko jako lokal, bądź lokale użytkowe, a mieszkania na wyższych kondygnacjach mogą stanowić tylko 40% powierzchni użytkowej tych kondygnacji

P - tereny o podstawowej funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej, transportowej z towarzyszącą zielenią i pojedynczymi mieszkaniami maksymalny procentowy udział powierzchni użytkowej mieszkań towarzyszących

funkcji podstawowej nie może przekraczać 3% powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej, po warunkiem że mieszkania te mają zapewniony niezależne dojście i dojazd. Na terenie przeznaczonym pod budowę projektowanej ulicy nie należy utrzymywać zabudowy i tym samym sprzedawać obiektów położonych w obrębie linii wyznaczających przebieg projektowanego elementu układu komunikacyjnego.

6. Szacuje się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Brzeg, sprzedaż dotyczyć będzie ok. 70 lokali mieszkalnych. Szacunku liczby lokali, mogących być przedmiotem zbycia dokonano w oparciu o wyliczenie średniej liczby sprzedanych lokali mieszkalnych w okresie 5-ciu lat obowiązywania poprzedniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uwzględniając jednocześnie zmianę zasad w zakresie wynajmowania lokali oraz w zakresie preferencyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 5. 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.: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku w tym remonty oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz opłaty publiczno-prawne.

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 elektrycznej, gazu i wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej odrębnej umowy.

§ 6. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg ustala się następujące rodzaje czynszów:

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

§ 7. 1. Miesięczne stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego – ustala Burmistrz Brzegu, z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

2. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Brzeg i może zostać zróżnicowana w zależności od stanu technicznego budynku, w którym znajdują się lokale socjalne.

3. Czynsz wolny, o którym mowa w § 9 ust. 3 ustalany zostaje w drodze przetargu i ma zastosowanie w przypadku ustalania stawki czynszowej dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80m², lokali w nowo wybudowanych budynkach oraz w lokalach znajdujących się w budynkach po remoncie kapitalnym.

4. Zmiana wysokości czynszu o którym mowa w ust. 3, następować będzie w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS oraz inne koszty zarządzania nieruchomością,

§ 8. 1. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych będzie wzrastać systematycznie raz do roku w taki sposób, aby w okresie obowiązywania programu osiągnąć co najmniej poziom 2,47 % wartości odtworzeniowej, za wyjątkiem

stawek czynszowych ustalonych zgodnie z § 9 ust. 3.

2. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej obrazuje tabela nr 6.

Tabela 6

Propozycja wzrostu stawki bazowej czynszu na lata 2013-2017						
Rok	stawka bazowa zł		-% wartości odtworzeniowej		wskaźnik płacenia %	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
2013	5,00	5,10	1,99	2,03	81	80
2014	5,30	5,50	2,11	2,19	79	78
2015	5,60	5,80	2,23	2,31	77	76
2016	5,90	6,10	2,35	2,43	75	74
2017	6,20	6,40	2,47	2,55	73	72

Tabela nr 6a

Wysokość stawki czynszowej dla wersji minimalnego wzrostu stawki bazowej			
ROK	stawka bazowa czynszu* zł	najniższy czynsz	stawka czynszu za lokal socjalny /zł/
2013	5,00	2,00	1,00
2014	5,30	2,12	1,06
2015	5,60	2,24	1,12
2016	5,90	2,36	1,18
2017	6,20	2,48	1,24

Tabela nr 6b

Wysokość stawki czynszowej dla wersji maksymalnego wzrostu stawki bazowej			
rok	stawka bazowa czynszu* zł	najniższy czynsz	stawka czynszu za lokal socjalny /zł/
2013	5,10	2,04	1,02
2014	5,40	2,20	1,10
2015	5,80	2,32	1,16
2016	6,10	2,44	1,22
2017	6,40	2,56	1,28

§ 9. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające i obniżające jego wartość użytkową.

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

- 1) lokale położone w I centralnej strefie miasta ograniczonej z trzech stron fosą miejską i rzeką Odrą i usytuowane w budynku o dobrym stanie technicznym 5 %
- 2) lokale usytuowane w zabudowie jednorodzinnej 5%

3. 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) 9) lokale położone w budynku zlokalizowanym w tzw. III peryferyjnej strefie miasta obejmującej ulice: Starobrzeską, teren za Odrą (ulice: Plac Drzewny, Cegielniana, Strzelecka, Grobli, Błonie, Wał Śluzowy), Konopnicką (tzw. baraki) i Oławską.....5%

4. Czynniki podwyższające lub obniżające nie mają zastosowania do stawek czynszowych za najem lokali socjalnych i stawek ustalonych w wyniku ich licytacji.

§ 10. Brak treści

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.

§ 11. 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 budynku.

§ 12. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 13. Czynsz najmu i inne opłaty w tym opłaty niezależne za lokale wymienione w § 9 płacone są z góry do 10 - tego dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, za wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu lub formę.

§ 14. Brak treści

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 budynku.

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 przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt.

2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 5

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

§ 15. Brak treści

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 ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 6) uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg wykonuje obecnie Zarząd Nieruchomości Miejskich - jednostka budżetowa.

3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Brzeg prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez gminę za pomocą powołanych w tym celu jednostek organizacyjnych.

4. Zarząd Nieruchomości Miejskich – jednostka budżetowa zarządza (administruje) w imieniu gminy nieruchomościami stanowiącymi własność gminy, realizuje politykę mieszkaniową gminy oraz współpracuje z innymi podmiotami prowadzącymi zarządzanie lokalami mieszkalnymi i wspólnotami mieszkaniowymi.

5. Nie wyklucza się, iż pomimo dokonanych zmian zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy mogą zostać, podjęte kolejne działania zmierzające do opracowania ewentualnych zmian w sposobie zarządzania tym zasobem, których celem będzie poprawa efektywności świadczonych usług.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz 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.

§ 16.

1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy odbywać się będzie środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym oraz z przychodów własnych podmiotów zarządzającego zasobem.

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) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

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

§ 17.

1. Celem kontynuacji działań o których mowa w ust. 1 będzie dalsza mobilizacja właścicieli lokali do podejmowania decyzji związanych z inwestowaniem w nieruchomości, gdzie posiadają swoje udziały, a efektem – poprawa stanu technicznego całej nieruchomości.

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

§ 18.

1. Aby osiągnąć cele określone w niniejszym programie zmierzające do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych i dobrego standardu obecnego zasobu mieszkaniowego, zakłada się stały i systematyczny wzrost wydatków na ten cel.

2. 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.

3. Realizując obowiązek utrzymania nieruchomości wspólnych, zakłada się wzrost kosztów zarządu, zakładając jednocześnie podwyższanie środków przeznaczanych na remonty – celem zahamowania dekapitalizacji zasobów.

4. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na inwestycje i remonty mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na rodzaje kosztów- przedstawia tabela nr 5.

5. Wydatki na cele, o których mowa w programie będą się kształtować na poziomie zobrazowanym w tabeli nr 5 z zastrzeżeniem, iż wszelkie 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.

6. Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg, w kolejnych latach obowiązywania programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych oraz z ich uwzględnieniem obrazuje tabela nr 7.

Tabela nr 7

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW					
Przychód w zł	2013	2014	2015	2016	2017
Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem w m ²	99 243,75	96 043,75	95 339,55	92 301,55	88 801,55
Powierzchnia lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	95 279,27	95 279,27	91 375,07	88 337,07	84 837,07
stawka bazowa czynszu	5,00	5,30	5,60	5,90	6,20

czynsz realny	3,50	3,71	3,92	4,13	4,34
Przychód roczny w zł	4 001 729,34	4 099 369,10	4 298 283,29	4 377 985,19	4 418 314,61
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych w m ²	3 964,48	3 964,48	3 964,48	3 964,48	3 964,48
Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24
Przychód roczny w zł	47 573,76	50 428,19	53 282,61	56 137,04	58 991,46
RAZEM PRZYCHÓD	4 049 303,10	4 149 797,29	4 351 565,90	4 434 122,23 4	477 306,07
Koszty w zł	6 952 324,70	6 801 545,00	7 219 282,93	7 606 733,73	8 362 468,24
Koszty eksploatacji	3 612 324,70	3 606 545,00	3 5329 282,93	3 426 733,73	3 282 468,24
Dochód	436 324,70	543 252,29	812 282,97	1 007 388,50	1 194 837,83
Koszty remontów	3 340 000	3 195 000	3 680 000	4 180 000	5 080 000
Środki z budżetu Gminy	6 515 346,30	6 258 292,78	6 406 999,96	6 599 345,23	7 167 630,41
Inwestycje	-	-	-	-	-
Dofinansowanie	-	-	-	-	-
Przychód	dotyczy przychodu jaki uzyskuje gmina z wynajmu lokali mieszkalnych przychód obliczono odrębnie dla lokali mieszkalnych o czynszu innym niż socjalny (lokale oczynszowane) i odrębnie dla lokali socjalnych. Przy wyliczeniach przyjęto średnią stawkę czynszu bowiem stawka bazowa czynszu podlega zmniejszeniu lub zmniejszeniu.				
Koszty	w kosztach uwzględniono koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów mieszkaniowego zasobu gminy.				

7. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem.

Rozdział 7

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

§ 19.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) weryfikacje umów najmu i wypowiedanie 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 na czas jego trwania,
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne)
- 3) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych.
 - 4) dokonywanie remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddawanie ich w najem za czynszem wyższym, który pozwoli na odzyskanie środków remontowych wydatkowanych na jego remont.
 - 5) podjęcie działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez:
 - a) sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu wykwaterowanie i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu,
 - 6) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne,
 - 7) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,
 - 8) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne,
 2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:
 - 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
 - 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
 - 3) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
 - 4) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy.
 - 5) dopuszcza się partycypację w Brzeskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
 - 6) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa,
 - 7) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe