

UCHWAŁA NR XLV/594/18

RADY MIEJSKIEJ BRZEGU

z dnia 28 czerwca 2018 r.

w sprawie: uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brzeg na lata 2018-2023.

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994, Dz.U. 2018 poz. 1000) 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 (Dz.U. z 2016r. poz.1610, Dz.U. 2017 poz.1442, poz.1529, Dz.U.2018 poz.374)

Rada Miejska Brzegu uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brzeg na lata 2018-2023”, 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.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej
Brzegu

Barbara Mrowiec

Załącznik do uchwały Nr XLV/594/18
Rady Miejskiej Brzegu
z dnia 28 czerwca 2018 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg na lata 2018-2023

Zawartość programu:

- I.** Postanowienia ogólne.
- II.** Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.
- III.** Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.
- IV.** Planowana sprzedaż.
- V.** Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- VI.** 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.
- VII.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- VIII.** 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.
- IX.** Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg obejmuje lata 2018-2023 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Brzeg w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

2. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeg według stanu na dzień 31.03.2018 r.

3. Podstawowe cele niniejszego programu:

1) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;

2) poprawa stanu technicznego lokali i budynków tworzących mieszkaniowy zasób miasta;

3) realizacja zadań gminy w zakresie zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, a także pomieszczeń tymczasowych.

4. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Brzeg stanowi realizację obowiązku wynikającego 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 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2018-2023

1. Wielkość oraz prognoza zasobu mieszkaniowego.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zasób gminy tworzą lokale będące w posiadaniu Gminy Brzeg, położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Brzeg oraz w budynkach stanowiących współwłasność.

Na dzień 31 marca 2018 roku zasób mieszkaniowy Gminy Brzeg tworzy łącznie 1680 lokali usytuowanych w 502 budynkach mieszkalnych, z czego 60 budynków stanowiących własność gminy, zarządzane jest przez Zarząd Nieruchomości Miejskich, natomiast 442 budynki stanowiących współwłasność, zarządzane jest przez podmioty administrujące wspólnotami mieszkaniowymi.

W skład 1680 lokali wchodzi:

- 1) 1536 lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony,
- 2) 144 lokali socjalnych.

W zasobie znajduje się również 30 pomieszczeń tymczasowych.

Czynniki przyjęte w prognozie, kształtujące zmiany wielkości zasobu w poszczególnych latach:

- 1) remont budynku przy ul. Grobli 9A, celem uzyskania 6 lokali socjalnych na koniec 2018r;
- 2) ubytek lokali mieszkalnych w związku ze sprzedażą;
- 3) ubytek z tytułu wyłączenia z użytkowania nieruchomości z uwagi na zły stan techniczny;
- 4) zmiany ilościowe w zakresie posiadanego zasobu poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne;
- 5) potrzeby mieszkaniowe w Gminie Brzeg;
- 6) potrzeby w zakresie dostarczenia lokali socjalnych osobom z orzeczonym sądownie prawem do lokalu socjalnego;
- 7) potrzeby w zakresie zapewnienia pomieszczeń tymczasowych;
- 8) potrzeby w zakresie dostarczenia lokali zamiennych z przyczyn technicznych.

Przyjęte założenia do prognozy:

- 1) stan wyjściowy na dzień 31.03.2018 r.;
- 2) zmiany ilościowe w zakresie posiadanego zasobu ustalone w poszczególnych latach w oparciu o analizę danych za okres 2013-2018;
- 3) odzyskiwanie 20 mieszkań rocznie w wyniku podjętych działań kontrolnych oraz naturalnego ruchu ludności;
- 4) kontynuowanie polityki w zakresie pozyskiwania lokali socjalnych w drodze przekształcania z istniejącego zasobu lokali;
- 5) nie przyjęto w stanie wyjściowym dla zasobu stanowiącego w 100% własność Gminy Brzeg lokali wykwaterowanych, tj.
 - 2 lokali w budynku przy ul. Filozofów 2.
 - 3 lokali w budynku przy ul. Grobli 11- do rozbiórki.
 - 6 lokali w budynku przy ul. Grobli 9A (koniec 2018 r. jako lokale socjalne).
 - 6 lokali w budynkach przy ul. Kępa Młyńska 2, 3, 4, 6.
 - 2 lokali w budynku przy ul. Piastowskiej 23A.
 - 7 lokali w budynku przy ul. Piastowskiej 32.
 - 42 lokali w budynku przy ul. Wolności 14.

Tabela nr 1 – Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2018-2023

Opis pozycji	Stan wyjściowy marzec 2018	Prognoza na grudzień 2018-2023					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	1680	1646	1621	1601	1581	1561	1541
Lokale socjalne	144	155	160	165	170	175	180
Lokale na czas nieoznaczony	1536	1491	1461	1436	1411	1386	1361
Pomieszczenia tymczasowe	30	33	36	40	44	48	52
Powierzchnia użytkowa w m²	85 690	83 690	82 440	81 440	80 440	79 440	78 440

Założenia do tabeli:

Sprzedaż lokali o powierzchni 50m² osiągnie poziom 40 mieszkań w 2018 r. W 2019 r. sprzedaż wyniesie 25 lokali, w kolejnych latach przyjmuje się zbycie 20 mieszkań rocznie od 2020r. do końca trwania programu.

Liczba lokali socjalnych wzrasta o 5 każdego roku (z uwagi na zakończenie remontu 6 mieszkań przy ul. Grobli 9A przyjęto 11 lokali na grudzień 2018r.). Malejąca liczba lokali na czas nieoznaczony wynika z przekształcenia ich na lokale socjalne.

2. Wielkość oraz prognoza potrzeb mieszkaniowych.

Na koniec roku 2017r. Brzeg liczył 35 197 mieszkańców.

Na listach i wykazach osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu miasta, w marcu 2018 roku, oczekuje łącznie 312 gospodarstw domowych, w tym:

1) 273 gospodarstw domowych zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego.

2) 39 gospodarstw domowych z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego.

Ponadto:

1) 144 gospodarstwa domowe, którym sąd w wyroku zasądającym eksmisję orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego.

2) 84 gospodarstwa domowe oczekujące na przydział pomieszczenia tymczasowego.

3) 77 rodzin oczekujących na zamianę lokalu.

W tabeli nr 2 przedstawiona została liczba gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg.

Tabela nr 2 - Prognozowana wielkość potrzeb mieszkaniowych w latach 2018-2023

Osoby oczekujące w podziale na rodzaj pomocy	Stan na marzec 2018r	Prognoza potrzeb na grudzień 2018-2023					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Najem lokalu na czas nieoznaczony	273	233	273	313	353	393	413
Najem lokalu socjalnego	39	35	40	45	50	55	60
Najem pomieszczeń tymczasowych na mocy wyroków sądowych	84	86	88	90	92	94	96
Najem lokalu socjalnego na mocy wyroków sądowych	144	154	164	174	184	194	204
Zamiana zajmowanego lokalu na inny lokal z zasobu miasta	77	81	85	89	93	97	101

Założenia do tabeli:

1) Do najmu lokalu komunalnego zostanie skierowanych 40 gospodarstw domowych, dopisanych do listy oczekujących kolejnych 80 rodzin (potrzeby najmu lokalu na czas nieoznaczony każdego roku wzrastają o 40).

2) Do najmu lokalu socjalnego zostanie skierowanych 5 gospodarstw domowych natomiast dopisanych do listy kolejnych 10 rodzin (zapotrzebowanie wzrasta o 5 każdego roku).

3) Do umów na najem pomieszczeń tymczasowych zostaną skierowane 3 gospodarstwa domowe z kolei do listy dopisanych zostanie kolejnych 5 pozycji (zapotrzebowanie wzrasta o 2).

4) Najem lokalu socjalnego na mocy wyroków został oszacowany na poziomie wskazania 10 lokali rocznie i przyjęcia kolejnych 20 wyroków do realizacji (zapotrzebowanie wzrasta o 10).

5) Prognozuje się dokonanie zamian 24 zamian rocznie i dopisanie do wykazu 20 kolejnych rodzin (zapotrzebowanie wzrasta o 4).

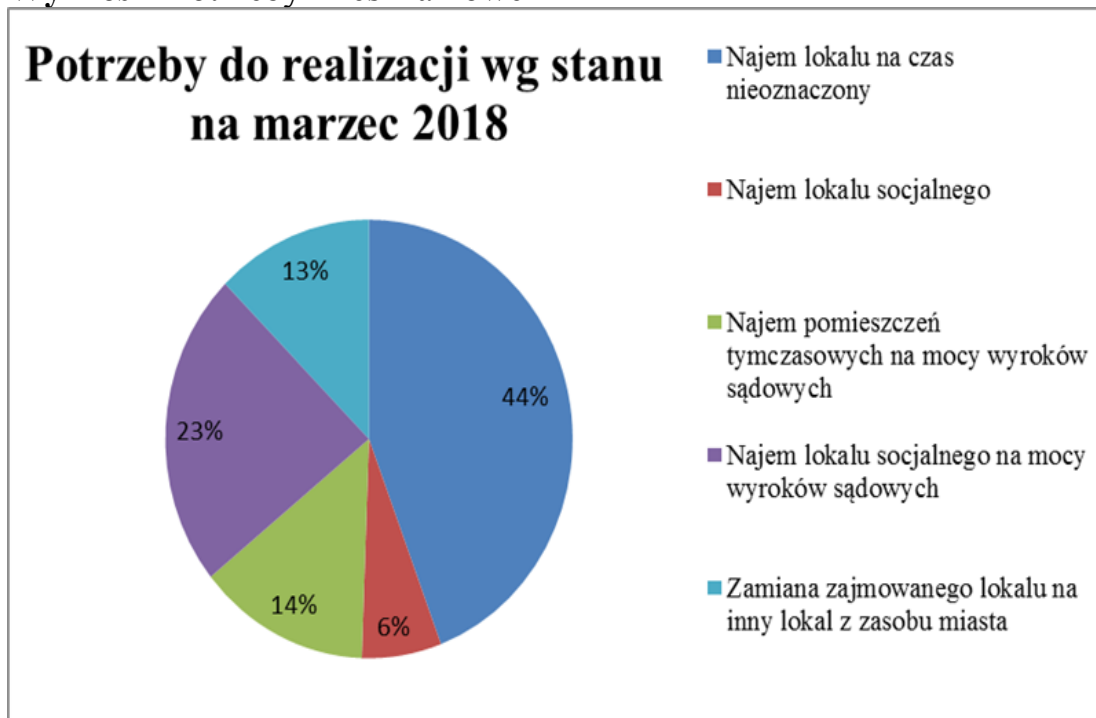
Liczba spraw oczekujących na pomoc mieszkaniową w 2018r. wynosi **617**. Liczba ta zawiera **312** gospodarstw domowych, które oczekują na przydział mieszkania. Pozostałe **305** spraw, stanowią gospodarstwa domowe, oczekujące na eksmisję z lokalu na mocy wyroków sądowych lub zamianę mieszkania.

W celu realizacji potrzeb mieszkaniowych gospodarstw oczekujących na listach w 2018 roku, Gmina Brzeg powinna posiadać **312** lokali gotowych do zasiedlenia, t.j.:

273 lokali – najem na czas nieoznaczony,

39 lokale – najem lokalu socjalnego

Wykres 1 Potrzeby mieszkaniowe



Obecnie w ogólnej liczbie gospodarstw domowych oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej, aż 43% oczekuje na przyjęcie lokalu socjalnego i pom. tymczasowych.

Gmina Brzeg, będzie realizować dalsze działania racjonalizujące gospodarowanie posiadanym zasobem lokali, oraz pozyskiwać nowe mieszkania wraz z poprawą standardu lokali już posiadanych poprzez:

1) kontynuowanie procedury wskazywania do zamiany lokali z uwzględnieniem powierzchni w stosunku do ilości osób zamieszkujących w danym gospodarstwie domowym;

2) poprawę standardu remontowanych lokali socjalnych;

3) typowanie budynków z gminnego zasobu do przebudowy i rozbudowy, a także adaptacji na lokale mieszkalne i pomieszczenia tymczasowe.

4) wnioskowanie o środki zewnętrzne na budowę nowych lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych.

3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny i stopień zużycia budynków został przedstawiony w oparciu o wyniki z przeprowadzonych przeglądów i kontroli okresowych stanu technicznego budynków i lokali stanowiących własność Gminy Brzeg.

Ze względu na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów technicznych i budowlanych, zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji.

Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty i modernizacja mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeg na zadowalającym poziomie technicznym.

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

Tabela nr 3a Stan ilościowy

Lp.	Łącznie budynki			100% własność Gminy		Współwłasność Gminy	
	Lata budowy	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %	LICZBA	Udział %
1	Wybudowane przed 1945	421	84	20	33,3	401	90,7
2	Wybudowane w latach 1946-1990	80	16	39	65	41	9,3
3	Wybudowane po roku 1990	1	0	1	1,7	0	0
	Razem	502	100,00	60	100,00	442	100,00

Tabela nr 3b Stan techniczny

	Stan techniczny	Opis	Budynki 100% Gmina Udział %	Budynki ze współwłasnością Gminy Udział %
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media, budynki nowe(do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	5	30
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media, budynki wymagające jedynie drobnych napraw	40	40
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media, budynki wymagających napraw poszczególnych elementów w najbliższych 10-ciu latach	40	20
4	Zły	Lokale bez łazienek i we usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	15	10
Razem			100	100

Stan techniczny budynków lub ich poszczególnych elementów wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji. Jako priorytetowe uznaje się remonty w zakresie instalacji gazowej, instalacji elektrycznej i wentylacji (brak przewodów kominowych). Dokonane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej niepogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a przede wszystkim wysokość środków finansowych jakie można przeznaczyć na wykonanie koniecznych remontów.

Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w większości budynków stanowiących własność Gminy Brzeg remontów w takim zakresie, aby nieruchomości te mogły utrzymać poprawny stan techniczny.

Przy założeniu zabezpieczenia środków finansowych na poziomie roku 2018, zakłada się utrzymać w niezmiennym stanie technicznym zasób mieszkaniowy Gminy Brzeg.

Plan remontów i inwestycji wraz z podziałem środków finansowych na poszczególne rodzaje remontów w kolejnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4 Plan remontów, modernizacji i inwestycji.

PLAN REMONTÓW, MODERNIZACJI i INWESTYCJI (wartość w zł)							
Rodzaj remontów	2018	2019	2020	2021	2022	2023	RAZEM
1.roboty elektryczne	70 000	80 000	100 000	100 000	100 000	100 000	550 000
2.wymiana stolarki okiennej	50 000	70 000	100 000	100 000	80 000	70 000	470 000
3.roboty budowlane	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	2 400 000
4.roboty zduńskie	90 000	100 000	100 000	70 000	70 000	70 000	500 000
5.roboty instalacyjne wod-kan, gaz, c.o.	350 000	320 000	320 000	340 000	360 000	360 000	2 050 000
6.roboty dekarские	150 000	100 000	50 000	40 000	40 000	40 000	420 000
7.roboty projektowe	80 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	380 000
8.remonty lokali socjalnych	140 000	140 000	150 000	150 000	160 000	160 000	900 000
9.zwroty za nakłady na remonty lokali	75 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	475 000
10.roboty rozbiórkowe	70 000	100 000	100 000	50 000	50 000	50 000	420 000
11.naprawy i konserwacje w ramach pogotowia mieszkaniowego	150 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	1 150 000
12.udział Gminy w remontach wspólnot mieszkaniowych	1 500 000	1 600 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	9 900 000
RAZEM	3 125 000	3 250 000	3 360 000	3 290 000	3 300 000	3 290 000	19 615 000
13. inwestycje	750 000	-	750 000	-	750 000	-	2 250 000
OGÓLEM	3 875 000	3 250 000	4 110 000	3 290 000	4 050 000	3 290 000	21 865 000

W powyższej tabeli przedstawione zostały wydatki inwestycyjne, które w 2018r. 2020r. i 2022r. kształtują się na poziomie 750 000 zł. Przyjmuje się, że kwota ta zostanie wydatkowana na utworzenie nowych lokali socjalnych.

Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy i uwzględniają realne możliwości finansowe Gminy Brzeg w oparciu o budżet ZNM w 2018r., a nie stanowią odzwierciedlenia rzeczywistych potrzeb w zakresie modernizacji.

Stan techniczny budynków wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, zabezpieczenia mienia w szczególności w zakresie instalacji gazowej i elektrycznej.

W około 15% zasobu mieszkaniowego lokale nie są wyposażone w pomieszczenia sanitarne tj. łazienki i w.c., w około 35% zasobu w dalszym ciągu użytkowane są instalacje elektryczne z przewodów aluminiowych, w 60% (ponad 1000 mieszkań) zasobu, nadal funkcjonuje ogrzewanie lokali za pomocą wysoko emisyjnych i nieekologicznych pieców kaflowych.

Zabezpieczenie w budżecie ZNM środków finansowych na remonty i modernizacje na poziomie ostatnich lat, pozwoli na utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym.

Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg na lata 2018-2023 powinna być poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu. Z uwagi na rosnące koszty robocizny, cen materiałów itp. środki przeznaczane na remonty pozwalają jedynie na bieżące utrzymanie zasobu, a nie zwiększanie zakresu prac. Reasumując z roku na rok wykonywanych jest coraz mniej zadań rzeczowych przy podobnym poziomie zapewnionych środków finansowych.

Polityka remontowa w celu zrationalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy stanu zasobu mieszkaniowego uwzględnia następujące korzyści:

- zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków,
- zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk, takich jak: wilgoć, pleśń i grzyb co obniży koszty eksploatacji i remontów bieżących związanych z usuwaniem ich skutków,
- zahamowanie procesu degradacji budynków co pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu bez konieczności rozbiórek.

Do priorytetowych zadań polityki remontowej należy:

1. pilne usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynku,

2. utrzymanie stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wentylacyjne, wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną,

3. właściwa ocena stanu technicznego budynków sporządzana w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane,

4. w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków określenie potrzeb remontowych nieruchomości stanowiących własność Gminy na każdy rok kalendarzowy, tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

W związku ze starzejącym się stanem nieruchomości Gminy Brzeg, planowane środki finansowe w Wieloletnim Programie zabezpieczają tylko potrzeby minimalne.

Dla poprawy stanu technicznego m.in. budowy łazienek, likwidacji pieców itp. niezbędne są większe środki finansowe. W dalszej kolejności podejmowane działania służyć będą podnoszeniu warunków zamieszkiwania.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż

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

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być pozyskiwanie środków na remonty posiadanych zasobów oraz racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

3. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale socjalne,
- 2) lokale położone w budynkach, których lokalizacja jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzegu,
- 3) 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.

4. Szacuje się, że z każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Brzeg sprzedaż dotyczyć będzie 40 lokali mieszkalnych w roku 2018 r., 25 lokali w roku 2019 r. i po 20 lokali w latach następnych o średnio 50m² powierzchni.

5. W związku z dużym zapotrzebowaniem mieszkańców Gminy Brzeg na lokale mieszkalne należałoby ograniczyć sprzedaż mieszkań ze względu na potrzeby zabezpieczenia lokali dla osób o niskich dochodach.

6. Preferencyjną sprzedaż należy ograniczyć do lokali w budynkach wspólnotowych w których większość stanowią prywatni właściciele.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Polityka czynszowa gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat zawiązanych 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.

2. Za wynajmowane lokale ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne,
- b) za lokale socjalne
- c) pomieszczenia tymczasowe
- d) czynsz wolny – ustalany w drodze licytacji stawki czynszowej

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

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

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

3. Burmistrz Brzeg ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

4. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

5. Wprowadza się następujące procentowe czynniki, kształtujące wysokość stawki czynszowej lokali:

Do czynników mających wpływ na poziom czynszu zalicza się:

1) czynniki podwyższające stawkę czynszu :

- a) lokale usytuowane w zabudowie jednorodzinnej - 5%
- b) bardzo dobry stan techniczny budynku - 5%

2) czynniki obniżające stawkę czynszu :

- a) lokale bez łazienki w lokalu - 10%
- b) lokale bez w.c. w lokalu - 10%
- c) lokale bez instalacji centralnego ogrzewania w lokalu, zasilanej z miejskiej sieci ciepłowniczej - 10%
- d) lokale bez instalacji wod.- kan. w lokalu - 10%
- e) lokale położone w budynkach przeznaczonych do wykwaterowania tj. o złym stanie technicznym i nie nadające się na stały pobyt ludzi - 10%
- f) lokale mieszkalne ze wspólną używalnością urządzeń sanitarnych - 5%
- g) lokale z kuchnią bez naturalnego oświetlenia - 5%

h) lokale usytuowane powyżej IV kondygnacji (dotyczy budynków bez wind) oraz lokale usytuowane w suterenie - 5%

i) lokale położone w budynku zlokalizowanym w tzw. peryferyjnej strefie miasta obejmującej ulice: Plac Drzewny, Cegielniana, Strzelecka, Grobli, Błonie, Wał Śluzowy, Starobrzaska - 5%

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

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

8. 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.

9. W latach objętych programem należy podejmować działania zmierzające do zwiększenia stawki maksymalnej czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej w roku 2023.

1) Przyjęto w programie stawkę czynszu bazowego w 2018 r na poziomie 6 zł/m², od roku 2020 stawkę czynszu szacuje się na poziomie 6,50 zł/m², natomiast 7 zł/m² przyjęto od 2022r.

2) Stawkę czynszu bazowego na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe przyjęto w 2018 r na poziomie 1,20 zł/m², od roku 2020 stawkę czynszu szacuje się na poziomie 1,35 zł/m², natomiast 1,50 zł/m² przyjęto od 2022r.

10. 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.

11. 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 6.

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.

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

Gospodarowanie oraz zarządzanie majątkiem Gminy Brzeg zapewniało:

- a) prawidłową ewidencję zasobu komunalnego;
- b) inwentaryzację gminnych nieruchomości;
- c) skuteczne zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- d) prawidłową gospodarkę czynszową;
- e) windykację należności;
- f) regulację umów najmu;
- g) zamianę mieszkań;
- h) zagospodarowanie lokali użytkowych;
- i) realizację wyroków sądowych o opróżnienie lokali.

2. Zarząd Nieruchomości Miejskich w Brzegu zobowiązany jest do realizacji zadań, które mają na celu monitorowanie zasobu lokalowego pod kątem prawidłowego wykorzystywania lokali mieszkalnych tj.:

- a) ustalenia czy najemcy nie podnajęli lokali lub ich części, bez wymaganej zgody wynajmującego,
- b) zweryfikowania zamieszkiwania najemców w lokalach,
- c) sprawdzenia, czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- d) czuwania nad przestrzeganiem przepisów i Regulaminu Porządku Domowego.

3. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy powinny zmierzać do:

- a) intensyfikacji współpracy pomiędzy ZNM a najemcami w trosce o najemców znajdujących się w trudnej sytuacji, w szczególności w celu zapobiegania utracie tytułu prawnego do lokalu,

- b) weryfikowania obsługiwanych przez administratorów powierzchni i stanu technicznego lokali.
- c) zwiększenia samodzielności najemców w administrowaniu lokalem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność Gminy Brzeg odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy, w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

1. 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.

2. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie dochodzenie do równoważącej się struktury dochodów i wydatków.

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 i pozyskiwanie środków na zwiększenie liczby lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w Brzegu.

Rozdział 8.

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.

1. Przewiduje się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą wzrastać zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu, 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, przyjmuje się, że koszty zarządu oraz kosztu udziału Gminy w kosztach remontów, będą kształtowały się na podobnym poziomie, biorąc pod uwagę dalszą sprzedaż mieszkań.

3. Przewidywana wysokość kosztów przeznaczonych na remonty, konserwację i utrzymanie zasobu mieszkaniowego, wynika z potrzeby nie dopuszczenia do degradacji istniejącego zasobu.

4. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na remonty mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na rodzaje zadań przedstawia tabela nr 4.

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 5.

Tabela nr 5. Zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji i remontów na koniec roku

I	Zestawienie przychodów	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych ogółem m ²	83 690	82 440	81 440	80 440	79 440	78 440
2	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych komunalnych m²	77 435	75 740	74 730	73 500	72 270	71 040
3	Stawka bazowa czynszu zł/m ² /m-c	6,00	6,00	6,50	6,50	7,00	7,00
4	Czynsz realny zł/m ² /m-c ¹⁾	4,32	4,38	4,60	4,72	4,85	4,90
5	Przychód roczny (zł) Poz.2 x poz.4 x 12 m-cy	4 014 230	3 991 406	4 125 096	4 163 040	4 206 114	4 177 152
6	Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych w m²	5 650	5 800	5 950	6 100	6 250	6 400
7	Stawka czynszu zł/m ² /m-c	1,20	1,20	1,35	1,35	1,50	1,50
8	Przychód roczny (zł) poz.6 x poz.7 x 12 m-cy	81 360	83 520	96 390	98 820	112 500	115 200
9	Powierzchnia użytkowa lokali tymczasowych w m²	607	700	760	840	920	1 000
10	Stawka czynszu (zł)	1,20	1,20	1,35	1,35	1,50	1,50
11	Przychód roczny (zł) Poz.9 x poz.10 x 12 m-cy	8 741	10 080	12 312	13 608	16 560	18 000
12	Przychód z najmu lokali Poz.5 + poz.8 + poz.11	4 104 330	4 085 006	4 233 798	4 275 468	4 335 174	4 310 352
13	Środki z budżetu Gminy na finansowanie remontów	3 125 000	3 250 000	3 360 000	3 290 000	3 300 000	3 290 000
14	Środki z budżetu Gminy na inwestycje	750 000	-	750 000	-	750 000	
	Łączny przychód	7 979 330	7 335 006	8 343 798	7 565 468	8 385 174	7 600 352
II	Zestawienie kosztów						
1	Koszty eksploatacji ²⁾	540 000	550 000	590 000	620 000	640 000	660 000
2	Pozostałe koszty obsługi najemców ³⁾	2 183 055	2 195 500	2 298 000	2 315 000	2 334 000	2 313 000
3	Koszty zarządu nieruchom. wspólnymi WM	1 381 275	1 339 506	1 345 798	1 340 468	1 361 174	1 337 352
4	Koszty remontów, konserwacji i utrzymania technicznego budynków	1 625 000	1 650 000	1 660 000	1 590 000	1 600 000	1 590 000
5	Koszty udziału Gminy w kosztach remontów WM	1 500 000	1 600 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000
6	Koszty inwestycji	750 000	-	750 000	-	750 000	
	Łączne koszty	7 797 330	7 335 006	8 343 798	7 565 468	8 385 174	7 600 352

1) Poz. 4. (przychody) Wyliczenia czynszu realnego dokonano dzieląc przewidywany przychód miesięczny na koniec roku (uwzględniając zniżki i wyższe czynszu bazowego) przez powierzchnię użytkową lokali komunalnych.

2) Poz.1 (koszty) Koszty eksploatacji: obsługa kotłowni przy ul. Wydarzeń Brzeskich 4, usługi kominiarskie, deratyzacja, dezynsekcja, przeglądy budynków, wywóz rzeczy z budynków, koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych, podatek od nieruchomości.

3) Poz.2 (koszty) Pozostałe koszty obsługi najemców: przyjęto 60% funduszu płac pracowników ZNM obsługujących gospodarkę mieszkaniową oraz 60% pozostałych kosztów.

Rozdział 9.

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

Dla lepszego i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg ZNM podjął następujące działania i planuje dalszy ich rozwój.

1. Zamiana Lokali

Zarząd Nieruchomości Miejskich zachęca osoby zainteresowane zamianą zajmowanego mieszkania do złożenia wypełnionego „Zgłoszenia lokalu do zamiany”. Wyszukiwanie ofert zamian z uwzględnieniem położenia mieszkania, powierzchni oraz pozostałych warunków pozwala na znalezienie oferty odpowiadającej oczekiwaniom lokatorów.

Uczestnikami zamiany lokali mieszkalnych mogą być:

- a) Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którzy:
 - posiadają tytuł prawny do lokalu
 - utracili tytuł prawny do lokalu
- b) Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład innego niż gminny zasobu mieszkaniowego.
- c) Właściciele lokali mieszkalnych.

Realizując wielowymiarowy system zamian, ZNM wdrożył następujące działania:

1.1 Opracowany został System zamiany mieszkań oraz utworzona Baza Ofert Lokali Mieszkalnych, która ma na celu umożliwić zamianę wzajemną mieszkań, w przypadku gdy przynajmniej jeden z uczestników zamiany jest najemcą lokalu pozostałego w zasobie gminy Brzeg. Baza Ofert lokali dostępna w siedzibie ZNM i stronie internetowej umożliwia uzyskać informację o możliwościach dokonania zamiany wzajemnej.

1.2 Znając sytuację naszych najemców, składane są z urzędu propozycje zamiany lokalu mieszkańcom, którzy:

- posiadają zaległości czynszowe, zamiana na lokal o mniejszej powierzchni jako możliwość uniknięcia rozwiązania z nimi dotychczasowej umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w celu opróżnienia lokalu.
- poszukują zamiany lokalu ze względu na powierzchnię, stan techniczny, lokalizację itp.
- poszukują lokalu do zamiany, którzy deklarują możliwość samodzielnego remontu i zdania dotychczasowego mieszkania. Istnieje możliwość zawarcia porozumienia remontowego z osobą skierowaną do najmu.

1.3 Prowadzona jest lista osób uprawnionych do najmu ze względu na stan zdrowia i wiek. Najemcy Ci, to często osoby chore lub starsze, które mieszkają w lokalach położonych na wysokich kondygnacjach. Dla nich, poszukiwane są lokale usytuowane do pierwszego piętra z ogrzewaniem gazowym etażowym lub BPEC Brzeg.

2. Podejmowanie działań zapobiegających powstawaniu zaległości czynszowych.

ZNM prowadzi działania mające na celu przeciwdziałanie zwiększeniu zaległości czynszowych oraz wyeliminowania zagrożenia utraty tytułu prawnego do lokalu przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej. W tym celu zostały wprowadzone różnorodne narzędzia, zobrazowane poniżej.

Narzędzia ukierunkowane na zmniejszenie długu:

- świadczenia niepieniężne - odpracowywanie
- rozłożenie na raty
- umarzenie

Narzędzia ukierunkowane na zmniejszenie opłat za wynajmowanie lokalu:

- dodatek mieszkaniowy
- zamiana lokalu
- lokal socjalny

Przy realizacji założeń podejmowane są działania adekwatne do indywidualnej sytuacji najemcy. Instrumenty funkcjonujące nakładają na ZNM obowiązek bezpośredniego kontaktu z najemcami mającymi problemy z regulowaniem opłat za zajmowany lokal w celu poinformowania o zaistniałej sytuacji oraz o możliwości skorzystania z dostępnych form pomocy.

3. ZNM w celu racjonalizacji gospodarki mieszkaniowej gminy wykonuje działania zmierzające do:

1) Przejmowania lokali na mocy wyroków sądowych od osób które utraciły tytuł prawny.

2) Sprawnego odbioru lokali po zakończeniu najmu.

3) Bezzwłocznego, technicznego przygotowania lokali wolnych do zasiedlenia.

4) Natychmiastowego wskazywania do najmu lokali wolnych.

5) Realizacji niezbędnych działań w zakresie pozyskiwania lokali socjalnych

z istniejącego zasobu.

6) Typowania lokali do sprzedaży znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

7) Podjęcia działań w celu budowy nowych mieszkań socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

8) Poprawy standardu lokali mieszkalnych.

9) Poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych.

Powyższe działania wymagają od ZNM niezbędnych środków finansowych, których brakuje na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Gminy. Stale rosnąca liczba rodzin oczekujących na przydział lokalu, pomniejszający się zasób mieszkaniowy i pogarszający stan techniczny budynków sprawiają, że ZNM nie jest w stanie sprostać realnym potrzebom. Po 1990r. Gmina wybudowała jeden budynek mieszkalny. Niezbędne jest pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych w Gminie Brzeg a przede wszystkim lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.