



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 1 marca 2017 r.

Poz. 885

UCHWAŁA NR XX/143/17 RADY MIEJSKIEJ W BRZEŚCIU KUJAWSKIM

z dnia 16 lutego 2017 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brześć Kujawski.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm./, oraz art. 21 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego /tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610/ Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brześć Kujawski na lata 2017-2021, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brześcia Kujawskiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Grzegorz Ochmański

załącznik
do uchwały nr XX/143/17
Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim
z dnia 16 lutego 2017 r.

PROGRAM gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brześć Kujawski opracowany na lata 2017-2021.

I. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy” /art. 4 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego /tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz.1610/.

1. Uchwalony na lata 2017-2021 program ustala się na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz.446 z późn. zm./ oraz art. 4, art. 21 ust.1 pkt 1 i art. 21 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego /tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610/.

2. Celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Brześć Kujawski zabezpieczającego racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

3. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym służyć ma realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

1. Potrzeby Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają z następujących przyczyn:

- a) stale wzrastającej liczby osób i rodzin oczekujących na mieszkania,
- b) zwiększającej się liczby osób i rodzin oczekujących na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe w związku z orzeczoną wyrokiem sądowym eksmisją
- c) ograniczonego zasobu mieszkaniowego,
- d) złego i słabego stanu technicznego budynków i lokali komunalnych.

2. Gminny zasób mieszkaniowy będzie ulegał zmniejszeniu w wyniku sprzedaży lokali.

3. Gmina przewiduje w latach 2019-2020 budowę komunalnych budynków mieszkalnych i socjalnych w systemie dewelopersko-komunalnym.

III. OBECNA WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO

1. Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 31.12.2016 r. tworzy 152 szt. lokali o powierzchni użytkowej 5 336 m² usytuowanych w 57 budynkach (w liczbie tej znajduje się 8 lokali socjalnych) w tym:

- a) 14 lokali o powierzchni 495 m² w 4 budynkach będących w całości własnością gminy,
- b) 138 lokali o powierzchni 4 841 m² w 53 budynkach będących we współwłasności z wspólnotami mieszkaniowymi.

2. Lokale socjalne będą tworzone w miarę zwalniania się lokali mieszkalnych.

3. Stan techniczny budynków jest pochodny ich struktury wiekowej i przedstawia się następująco:

do 30 lat - 1

31- 50 lat - 8

powyżej 50 lat - 48

Powyższe dane w powiązaniu z niewielkimi nakładami w przeszłości, dają wyobrażenie, jak trudno będzie powstrzymać dekapitalizację budynków.

Z uwagi na to, polityka mieszkaniowa w gminie winna zmierzać w kierunku prywatyzacji lokali mieszkalnych, gdyż właściciele lepiej dbają o stan techniczny niż lokatorzy.

Jak wspomniano wcześniej, Gmina jest właścicielem 152 lokali mieszkalnych znajdujących się w 57 budynkach, których struktura przedstawia się następująco:

1-izbowe - 11

2-izbowe - 107

3-izbowe - 34

w tym - mieszkania wyposażone w c.o. - 20

- posiadające łazienkę - 80

- brak kanalizacji - 0

- brak wody - 0
- ślepa kuchnia - 10

Program przewiduje w latach 2017 - 2021 następujący stan:

Rok	Liczba mieszkań ogółem	z tego				
		wyposażonych w co	posiadające łazienkę	brak kanalizacji	brak wody	ślepa kuchnia
2017	152	20	80	-	-	10
2018	150	18	78	-	-	10
2019	148	16	76	-	-	10
2020	146	14	74	-	-	10
2021	144	12	72	-	-	10

II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

Rok 2017 Falborz 36 - wymiana okien – 4 szt.

- wymiana drzwi zewnętrznych - 2 szt.
- naprawa pokrycia dachu

Brześć Kuj. ul. Kilińskiego 12 – wymiana okien – 2 szt.

- ocieplenie ścian zewnętrznych
- malowanie elewacji budynku

- wymiana drzwi zewnętrznych – 1 szt.

Brześć Kujawski ul. Głucha 3 – wykonanie przyłącza gazowego do lokalu

Brześć Kuj. ul. Kolejowa 32- naprawa dachu pokrytego dachówką

- wymiana okien – 2 szt.

Brześć Kuj. ul. Reymonta 6 – wymiana drzwi zewnętrznych – 2 szt.

- naprawa tynków zewnętrznych
- naprawa rynien dachowych i rur spustowych
- malowanie elewacji

Brześć Kuj. ul. Reymonta 10 - naprawa dachu pokrytego dachówką

- wymiana okna – 1 szt.
- naprawa rynien dachowych i rur spustowych

Pikutkowo - wymiana okien – 2 szt.

- wymiana drzwi wejściowych – 1 szt.
- wykonanie przyłącza wodociągowego o kanalizacyjnego

Rok 2018 Brzezie 65 - wymiana drzwi zewnętrznych – 1 szt.

- wymiana okien – 2 szt.

Rok 2019 Falborz 37 – wymiana okien – 3 szt.

- wymiana drzwi wejściowych 1 szt.
- remont dachu pokrytego eternitem

Brzezie 65 – wymiana okien – 2 szt.

- wymiana drzwi – 2 szt.

Rok 2020 ul. Obwodowa 6 – ocieplenie ściany szczytowej i remont tynków

Dubielewo 8 - remont dachu

- wymiana okien – 2 szt.

Rok 2021 ul. Reymonta 10 – remont dachu

Jaranówek 1A/4 – remont dachu

ul. Traugutta 24 – wymiana okien – 2 szt.

III Planowana sprzedaż w kolejnych latach.

1. W latach 2017-2022 zakłada się kontynuację sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom, dążąc do całkowitego sprywatyzowania tej części zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Dopuszcza się sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych na wolnym rynku, w sytuacji,

gdy dotychczasowi najemcy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu i którym zostaną zaproponowane lokale zamienne.

3. Zakłada się, że ta część zasobu mieszkaniowego, która obejmuje budynki stanowiące w całości własność Gminy, nie powinna być w kolejnych latach przedmiotem sprzedaży częściowej.

4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021 przedstawia się następująco:

2017 - 2

2018 - 2

2019 - 2

2020 - 2

2021 - 2

Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców. Przy sprzedaży stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Miejską odrębną uchwałą.

Należy dążyć do zbywania pojedynczych lokali we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie gmina ma niewielkie udziały, tak aby wspólnoty były całkowicie prywatne, co ułatwi zarządzanie nieruchomością i zmobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

IV Zasady polityki czynszowej

- podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.
- stawki czynszu różnicowane będą od położenia lokalu i jego wyposażenia.

Zasady stosowania stawek bazowych czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

- 1) stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację wodociągowo-kanalizacyjną wynosi 100% stawki bazowej;
- 2) czynniki obniżające stawkę bazową:
 - a - brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej - 10%
 - b - brak instalacji kanalizacyjnej - 5%
 - c - lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 5%
 - d - lokal jednoizbowy lub strychowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 20 m² - 10%;
- 3) w przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki określonej w niniejszym załączniku, łączna obniżka nie może przekroczyć 25% stawki bazowej.
- 4) czynniki podwyższające stawkę bazową:
 - a - ubikacja w lokalu mieszkalnym - 5%
 - b - ubikacja i łazienka w lokalu mieszkalnym - 5%
 - c - centralne ogrzewanie (ciepło dostarczone przez wynajmującego) - 10%
 - d - centralne ogrzewanie (ciepło dostarczone przez najemcę instalacją wynajmującego)- 5%
 - e - ciepła woda z sieci - 5%
 - f - instalacja gazowa – 5%
- 5) podwyższenie stawki bazowej stosuje się za każde dodatkowe wyposażenie lokalu.

V. Mieszkaniowym zasobem miasta i gminy zarządza Burmistrz Brześcia Kujawskiego, który współpracuje w tym zakresie ze Społeczną Komisją Mieszkaniową.

VI. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne.

Wysokość wydatków		
Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków w tys. zł
2017	75,9	24,4
2018	85,3	29,7
2019	87,3	31,2
2020	85,2	28,7
2021	76,3	25,7

VI. ZARZĄDZANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Zarząd nad gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje Dyrektor Zakładu Usług Komunalnych w Brześciu Kujawskim.

2. Nadzór właścicielski nad gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje bezpośrednio Burmistrz, który współpracuje ze Społeczną Komisją Mieszkaniową.

3. Do zadań Komisji należy:

- a) sprawdzanie warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o przydział,
- b) przeprowadzanie rozmów indywidualnych z osobami ubiegającymi się o lokal mieszkalny,
- c) opiniowanie wyboru i ustalanie listy osób kolejności oczekujących, którą Burmistrz uwzględni przy wyborze najemcy.

4. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi osoby powołane przez Burmistrza Zarządzeniem Nr 45/15 z dnia 20 listopada 2015 r.

VII. ANALIZA ZAPOTRZEBOWANIA NA LOKALE MIESZKALNE I SOCJALNE

1. Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. do wykonania pozostały 2 wyroki sądowe zobowiązujące Gminę do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych osobom eksmitowanym.

2. W latach 2012-2016 wpłynęło 97 wniosków o przydział lokali mieszkalnych z których pozytywnie zostały rozpatrzone 9 w tym 4 socjalne.

3. W latach 2012-2016 Gmina przydzieliła 4 lokale socjalne w tym 1 lokal dla wychowanka opuszczającego Placówkę Opiekuńczo-Wychowawczą w Brzeziu, 1 dla osoby bezdomnej.

4. W ostatnich latach przybywa spraw kierowanych do Sądu o eksmisję lokatorów zalegających z zapłatą czynszu, dla których Gmina, w przypadku wyroku przyznającego lokal socjalny bądź tymczasowy ma obowiązek taki lokal zapewnić.

5. Z powodu braku mieszkań socjalnych i pomieszczeń tymczasowych Gmina będzie zobowiązana do wypłacania odszkodowań za niedostarczenie takich lokali.