

**UCHWAŁA NR XXI/127/12
RADY GMINY BRODNICA**

z dnia 10 grudnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica w latach 2013 - 2017 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. poz. 567) w związku z art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218; z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) Rada Gminy uchwała, co następuje:

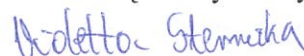
§ 1. Uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica na lata 2013 – 2017 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica w brzmieniu stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

§ 3. Traci moc uchwała Rady Gminy Brodnica Nr XV/79/2008 z dnia 7 lutego 2008 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica na lata 2008 – 2012 (Dz. Urz. Województwa Kujawsko – Pomorskiego Nr 46, poz. 688).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego, z mocą od 1 stycznia 2013 r.

Przewodnicząca Rady Gminy



Violetta Sternicka

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXI/127/12
Rady Gminy Brodnica
z dnia 10 grudnia 2012 r.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica na lata 2013 - 2017 zwany dalej "programem", zawiera w szczególności prognozę dotyczącą wielkości stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica, analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów na lata 2013 - 2017, zasady polityki czynszowej, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach.

§ 2. Ilekroć w uchwale użyto wyrażeń bez ich bliższego określenia, użyto je w znaczeniu zdefiniowanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz planowana sprzedaż lokali

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Brodnica tworzą lokale stanowiące własność gminy. Lokale i budynki wchodzące w skład zasobu są aktualnie zarządzane przez Gminę Brodnica. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wg stanu na dzień 30 października 2012 roku obejmuje 12 budynków mieszkalnych, w tym 38 lokali mieszkalnych.

2. W budynkach mieszkalnych nie wydziela się lokali socjalnych.

3. W celu zabezpieczenia potrzeb na lokale socjalne w ramach wydzielonych na ten cel w budżecie gminy środków finansowych w poszczególnych latach należy przystąpić do budowy budynku socjalnego na dz. nr 64 w Kominach. W 2013 r. Wójt opracuje dokumentację techniczną niezbędną do budowy obiektu.

4. Stan techniczny budynków, w których usytuowane są lokale stanowiące zasób gminy, jest dobry. Szczegółowy opis stanu zasobu mieszkaniowego znajduje się w kolumnie 5 tabeli nr 2 programu. W przypadku braku planowanych środków finansowych na remonty i modernizacje przewiduje się pogorszenie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

§ 4. 1. Lokale mieszkalne sprzedaje się na dotychczasowych zasadach określonych w uchwałach podjętych przez Radę Gminy Brodnica.

2. W pierwszej kolejności powinna być prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych w tych budynkach, w których część lokali została już wykupiona.

3. Zakłada się, że zasób mieszkaniowy gminy będzie się sukcesywnie zmniejszał. Pozostaną w większości mieszkania wynajmowane przez rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wykup zajmowanych lokali oraz partycypowanie w przyszłości, w remontach części wspólnych budynków.

4. W okresie obowiązywania planu prognozuje się sprzedaż 4 lokali w budynkach gminnych w położonych we wsiach: Karbowo ul. Żmijewska Nr 54 - 2 lokale oraz Gorczenica Nr 24 i 85.

Rozdział 3.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków oraz mieszkań komunalnych powinny być wpływy z czynszów. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów mogły pokryć nie tylko koszty bieżące utrzymania budynków ale również koszty remontów.

§ 6. 1. Wójt ustala w drodze zarządzenia, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych.

2. Stawki czynszu będą podlegały podwyższeniu lub obniżeniu zgodnie z tabelą czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne.

Tabela nr 1. Czynniki podwyższające lub obniżające stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne.

Lp.	Czynniki wpływające na wysokość stawki bazowej		% zwwyżki lub obniżki w stosunku do stawki bazowej czynszu
1.	Wyposażenie lokalu	co, wod.- kan., wc, łazienka	(+) 25
		co, wod.- kan., wc, bez łazienki	(+) 15
		piecowe, wod.-kan., wc, łazienka	(+) 10
		piecowe, wod.-kan., wc,	(+) 5
		piecowe, woda, bez kanalizacji	Stawka bazowa czynszu
		Piecowe, bez wod. -kan.	(-) 5
2.	Położenie lokalu	na poddaszu	(-) 2
		parter i pozostałe kondygnacje	(+) 2
3.	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	(+) 4
		dobry	(+) 3
		dostateczny	Stawka bazowa czynszu
		zły	(-) 2
4.	Położenie budynku	Odległość do 2 km od granic administracyjnych miasta	(+) 10
		Odległość ponad 0,5 km od dróg utwardzonych	(-) 5
5.	Budynki z biologicznymi oczyszczalniami ścieków	Lokatorzy płacą za odprowadzenie ścieków według ustalonych przez Radę Gminy opłat odrębną uchwałą	

3. Czynsze płatne będą z góry do dnia 10 każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy lub na wskazany rachunek bankowy.

4. Podwyżki stawek czynszu postępowaly będą w rocznych odstępach czasu w oparciu o art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Wynajmujący uprawniony jest do zmiany stawki czynszu z jednostronnym, pisemnym, 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia.

Rozdział 4.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania w kolejnych latach

§ 7. Zarządzanie lokalami położonymi w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy wykonuje urząd gminy.

§ 8. W ramach zarządzania będą wykonywane następujące czynności:

- 1) zawieranie umów najmu,
- 2) naliczanie i pobieranie opłat związanych z wynajmowaniem lokali,
- 3) dochodzenie od najemców wykonywania ich obowiązków wynikających z umów najmu,
- 4) utrzymywanie w należyтым stanie porządku i czystości zarządzanych nieruchomości,
- 5) dokonywanie remontów i konserwacji budynków gminnych oraz lokali,
- 6) naprawy i wymiany instalacji w zakresie należącym do obowiązków gminy,
- 7) zapewnienie dostaw energii cieplnej oraz wody i odbioru ścieków do lokali komunalnych stosownie do zawartych umów,

8) prowadzenie czynności egzekucyjnych wobec najemców lokali pozostających w zwłoce z regulowaniem opłat.

§ 9. W latach następnych nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica.

Rozdział 5.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- 2) dofinansowanie z budżetu gminy,
- 3) środki pochodzące od współwłaścicieli,
- 4) środki pochodzące z innych niż wymienione źródła.

Rozdział 6.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11. Niezbędne jest podjęcie działań zmierzających do powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy przez adaptację innych pomieszczeń znajdujących się w obiektach gminnych.

§ 12. W celu poprawy zwiększenia windykacji opłat czynszowych należy podjąć działania polegające na:

- 1) proponowaniu zamiany lokalu na tańszy w eksploatacji,
- 2) pomocy w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
- 3) reagowaniu po pojawieniu się zaległości czynszowych.

Rozdział 7.

Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, wysokość wydatków wynikających z kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji

§ 13. 1. Szczegółową analizę potrzeb, plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków, wysokość wydatków wynikających z kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji na lata 2013 – 2017 zawiera tabela nr 2. Opisane w szczegółowej analizie potrzeby, plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wysokość wydatków wynikających z kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji mają na celu sukcesywną poprawę mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Dopuszcza się w ramach posiadanych środków finansowych roczne przyspieszenie planowanych remontów i modernizacji.

Tabela nr 2. Analiza potrzeb, plan modernizacji i remontów wynikających ze stanu technicznego budynków, wysokość wydatków wynikających z kosztów bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji na lata 2013 – 2017.

Lp	Miejscowość i nr budynku	Rodzaj budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Wyposażenie budynku i stan techniczny	Rodzaj planowanych remontów				
					2013	2014	2015	2016	2017
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Gorczenica 24	Mieszkalny	5 w tym: 1 już sprzedany i 1 planowany do sprzedaży	c.o., wc, łazienka, 1 lokal ogrzewany kominkiem, wc, wod-kan stan techn. dobry	Wymiana drzwi wejściowych malowanie klatki schodowej			Przeglądy pieców	
2	Gorczenica 41	Mieszkalny	11	piece, wc, wod-kan, stan techniczny dobry.	Remont schodów zewnętrznych	Remont schodów wewnętrznych i podłogi na strychu, malowanie klatki schodowej		Przeglądy pieców	
3	Gorczenica 52	Mieszkalny	6 w tym: 1 przystosowany z klasy	Piece, 3 lokale wyposażone w wc i łazienkę, 1 lokal w wc, 1 lokal w co. W budynku jest instalacja wod-kan. Stan techniczny dobry	Wymiana drzwi wejściowych szt. 2	Wymiana okien szt 8		Przeglądy pieców	Wymiana pokrycia dachowego Budowa oczyszczalni biologicznej Remont schodów klatki schodowej
4	Gorczenica 85	Mieszkalny	2 w tym: 1 sprzedany i 1 planowany do sprzedaży	Piece, wc, łazienka, wod-kan, stan techniczny dobry		Malowanie klatki schodowej	Podłączenie lokali do kanalizacji sanitarnej	Przeglądy pieców	Malowanie ogrodzenia
5	Gortatowo 7	Lokale w szkole	2	c.o. olejowe, wod-kan, wc, łazienka, stan techniczny dobry					Malowanie klatki schodowej
6	Karbowo ul. Małgorzatka 8	Mieszkalny	5 lokali	Piece, 3 lokale co, 4 w wc i łazienką, 2 z wc, stan techniczny dostateczny	Częściowy remont podłogi w lokalu 8/3	Wymiana okien szt. 9		Przeglądy pieców Wymiana pokrycia dachowego	
7	Karbowo ul. Żmijewska 54	Mieszkalny	6 w tym: 4 sprzedane i 2 planowane do sprzedaży	Piece, wod-kan, wc, stan techniczny dobry.			Konserwacja pokrycia dachowego	Przeglądy pieców	Przestawienie pieca
8	Kominy 1	Mieszkalny	4	Piece, wodociąg, 1 lokal ma wc i łazienkę, stan techniczny dobry			Wymiana okien na strychu i w piwnicy	Przeglądy pieców	

9	Moczała 13	Mieszkalny	8 w tym: 2 sprzedane	Piece, wod-kan, wc, łazienka, stan techniczny dobry	Przestawienie pieców – szt. 2	Wymiana okien – szt. 3	Wymiana drzwi wejściowych	Przeglądy pieców	Malowanie elewacji
10	Szabda 59a	Lokale w szkole	2	co, wod-kan, wc, łazienka, stan techniczny bardzo dobry		Malowanie klatki schodowej			
11	Szabda 63	Mieszkalny	1	Piece, wc, wod-kan, stan techniczny dostateczny				Przeglądy pieców, przestawienie pieca	Remont strychu (podłoga + schody)
12	Szymkowo 13	Mieszkalny	4 w tym: 1 przystosowany ze świetlicy	Piece, stan techniczny dobry		Wymiana drzwi wejściowych, remont schodów i podłogi na strychu	Wymiana okien – szt. 3	Przeglądy pieców	Przestawienie 2 pieców

1 6	Wpływy (z tyt. czynszów)	72.000,00	76.000,00	80.000,00	84.000,00	88.000,00
1 7	Wydatki	84.000,00	93.500,00	84.000,00	170.000,00	274.500,00

W pozycji “wydatki” wliczone zostały: bieżące utrzymanie oraz przeglądy techniczne budynków, kominiarskie, elektryczne i remonty.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica

§ 1. Ustala się kryterium miesięcznego dochodu brutto gospodarstwa domowego jednoosobowego i w rodzinie - w wysokości nie przekraczającej kryterium dochodowego określonego w art. 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (t.j. Dz. u z 2009 r. Nr 175, poz. 1362 z późn. zm.) uzasadniające oddanie w najem lub podnajem lokalu.

§ 2. Najemcy lokalu udziela się obniżki czynszu:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 30%, gdy średni miesięczny dochód najemcy nie przekracza 50% obowiązującego kryterium w dniu złożenia wniosku,
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego o 30%, gdy średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 30 % kryterium obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

§ 3. O zawarciu umowy najmu lokalu będącego w zasobie mieszkaniowym gminy mogą ubiegać się osoby:

- 1) pełnoletnie, zamieszkałe i zameldowane na pobyt stały na terenie Gminy Brodnica,
- 2) nie posiadające tytułu prawnego do lokalu pozwalającego na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych.

§ 4. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na czas oznaczony lub nieoznaczony na zasadach określonych ustawą, za odpłatnością czynszu najmu ustalonego zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 5. O dokonaniu zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmujących lokale w innych zasobach decyduje Wójt. Przez zamianę rozumie się rozwiązanie dotychczasowych umów najmu, podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawarcie nowych umów najmu na wskazane we wniosku o zamianę lokale i przejęcie ich protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 6. Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, powodzi, huraganu itp.,
- 2) uprawnione są do lokalu zamiennego lub do lokalu socjalnego na podstawie przepisów ustawy lub prawomocnego orzeczenia sądowego,
- 3) są ofiarami przemocy w rodzinie – umowa zawierana jest na czas oznaczony,
- 4) pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, gdzie na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni zajmowanego lokalu lub zamieszkałych w pomieszczeniach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych do zamieszkania.

§ 7. Przez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalach:

- 1) w których na jedną osobę stale zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
- 2) niedostosowanych do potrzeb wynikających z warunków zdrowotnych, potwierdzonych odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

§ 8. Umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu, a średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających skierowanie do zawarcia umowy nie przekracza 75% brutto wysokości dochodu ustalonego w § 1 lub 100% ustalonej wysokości dochodu brutto, dla osób samotnych.



§ 9. Lokale socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane na czas oznaczony, na zasadach określonych w art. 23 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 10. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości 50% obowiązującej stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 11. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu rozpatruje Wójt na podstawie przeprowadzonego wywiadu środowiskowego przez pracowników GOPS-u, ustalając:

- 1) dotychczasowe warunki mieszkaniowe wnioskodawcy,
- 2) warunki materialne i rodzinne,
- 3) sytuację osobistą i społeczną.

§ 12. O sposobie załatwienia wniosków o najem lokali Wójt zawiadamia mieszkańców przez wywieszenie informacji o przydziale lokalu na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy na okres 7 dni celem zapewnienia społecznej kontroli tych spraw.

§ 13. W przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostawienia w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, a nie posiadających tytułu prawnego do innego lokalu, umowa może być zawarta z:

- 1) zstępnymi, wstępnymi,
- 2) pełnoletnim rodzeństwem,
- 3) osobami przyjętymi na podstawie orzeczenia sądu opiekuńczego,
- 4) innymi osobami zamieszkującymi faktycznie w lokalu. przez okres 5 lat przed złożeniem wniosku.

§ 14. W razie śmierci najemcy, umowa może być zawarta z osobami wymienionymi w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do innego lokalu.

§ 15. Nie ustala się kryterium oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², ponieważ nie ma takich w zasobie gminy.

§ 16. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi zasadami zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa.