

**UCHWAŁA NR XXXII/360/14
RADY GMINY BRENNA**

z dnia 9 lipca 2014 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brenna na lata
2014 – 2019**

Na podstawie rt. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) Rada Gminy Brenna uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brenna na lata 2014 – 2019, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brenna.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Seweryn Greń

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII/360/14
Rady Gminy Brenna
z dnia 9 lipca 2014 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY BRENNNA NA LATA 2014-2019**

Rozdział 1

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy
Brenna w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkaniowe**

§ 1

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Brenna obejmuje 23 lokale mieszkalne.
2. Gmina posiada 16 lokali mieszkalnych, położonych w budynkach będących jej własnością. Są to budynki położone przy:
 - 1) ul. Leśnica 8 w Brennej z dwoma lokalami mieszkalnymi,
 - 2) ul. Leśnica 103 w Brennej z jednym lokalem mieszkalnym (Szkoła Podstawowa nr 1 w Brennej Leśnicy),
 - 3) ul. Góreckiej 224 w Brennej z jednym lokalem mieszkalnym (Gimnazjum w Brennej),
 - 4) ul. Góreckiej 48 w Brennej z dwoma lokalami mieszkalnymi,
 - 5) ul. L. Żagana 3 w Górkach Wielkich z czterema lokalami mieszkalnymi,
 - 6) ul. Objazdowa 39 w Brennej z sześcioma lokalami mieszkalnymi, w tym jednym socjalnym.
3. Na prawach współwłasności Gmina posiada budynki położone przy:
 - 1) ul. Góreckiej 46 w Brennej, nieruchomość budynkowa, w której Gmina jest właścicielem sześciu lokali mieszkalnych, w tym 1 lokalu socjalnego,
 - 2) ul. Żagana 5 w Górkach Wielkich, nieruchomość zabudowana budynkiem, w której Gmina jest właścicielem 1 lokalu mieszkalnego.

§ 2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje:
 - 1) 1 budynek przy ul. Leśnica 8 z dwoma lokalami mieszkalnymi,
 - 2) 1 budynek przy ul. Leśnica 103 z jednym lokalem mieszkalnym (Szkoła Podstawowa nr 1 w Brennej Leśnicy),
 - 3) 1 budynek przy ul. Góreckiej 224 z jednym lokalem mieszkalnym (Gimnazjum w Brennej),
 - 4) 1 budynek przy ul. Góreckiej 48 z dwoma lokalami mieszkalnymi – budynek przeznaczony do rozbioru ze względu na zły stan techniczny,
 - 5) 1 budynek przy ul. L. Żagana 3 z czterema lokalami mieszkalnymi,
 - 6) 1 budynek przy ul. Objazdowej 39 z sześcioma lokalami mieszkalnymi, w tym jednym socjalnym. Budynek ze względu na zły stan techniczny zostanie wyłączony z użytkowania (nieruchomość przeznaczona do sprzedaży),
 - 7) 1 budynek przy ul. Góreckiej 46 w Brennej z sześcioma lokalami mieszkalnymi, w tym 1 lokal socjalny,
 - 8) 1 budynek przy ul. L. Żagana 5 z 1 lokalem mieszkalnym,

2. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, poza budynkami przeznaczonymi do rozbiórki (sprzedaży) ze względu na zły stan techniczny.

§ 3

1. Z uwagi na zły stan techniczny budynku przy ul. Objazdowej 39 w Brennej, wynikający z wieku i zużycia obiektu (rok budowy 1938), mieszkańcy są przenoszeni do innych, wyremontowanych lokali, a nieruchomość zostanie zbyta (wraz z budynkiem docelowo wyłączonym z użytkowania). Planowana sprzedaż nieruchomości spowoduje zmniejszenie istniejącego zasobu mieszkaniowego. Pozyskane środki z tego tytułu mogą zostać przeznaczone na przygotowanie i realizację zadań inwestycyjnych związanych z powiększeniem mieszkaniowego zasobu Gminy.

2. Na części poddasza w budynku przy ul. Leśnica 8 możliwa jest zmiana sposobu użytkowania strychu na lokal mieszkalny (po zakończeniu w 2017 r. okresu trwałości projektu termomodernizacji budynku). Przewidywana powierzchnia uzyskanego lokalu komunalnego to 70 m².

3. Gmina przeznaczyła w planie miejscowym teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Wiejskiej w Brennej – uchwała nr XXIV/269/13 Rady Gminy Brenna z dnia 6 czerwca 2013 r. o zmianie fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z racji konieczności rozbiórki sąsiedniego budynku przy ul. Góreckiej 48 oraz propozycji zamiany części gruntów - działki wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Góreckiej 46 i działki gminnej, prace związane z przygotowaniem inwestycji polegającej na budowie komunalnego budynku mieszkaniowego wielorodzinnego mogą zostać rozpoczęte po zakończeniu regulacji stanu prawnego nieruchomości.

4. Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach będzie się kształtować następująco:

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Powierzchnia lokali w m ²	791,44	634,57	634,57	634,57	704,57	704,57
W tym lokale socjalne	67,90	30,82	30,82	30,82	30,82	30,82
Planowana sprzedaż w m ²	156,87	-	-	-	-	-
Stan zasobu na koniec roku (w m ²)	634,57	634,57	634,57	634,57	704,57	704,57

Rozdział II

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

§ 4

Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne. Dotyczy to przede wszystkim obiektów, w których sprzedano lokale komunalne, a powstałe wspólnoty mieszkaniowe nie dochowują obowiązków prawidłowego zarządzania nieruchomościami, ponieważ nabywcy lokali, jako członkowie wspólnoty uchylają się od ponoszenia kosztów przeprowadzenia koniecznych remontów. W części zasobu mieszkaniowego dotyczącej samych lokali oraz w budynkach będących własnością samorządu, Gmina sukcesywnie dokonuje modernizacji i podniesienia standardu wynajmowanych nieruchomości. W latach 2009 – 2013 wydatkowano łącznie 113 440,56 zł. W ramach tej kwoty wykonano remonty kapitalne lokali odzyskanych po eksmisjach – wymiana stolarki okiennej, instalacji oraz wydzielenie i urządzenie łazienek (w lokalach obsługiwanych przez wspólne sanitarium), a także bieżące remonty w budynkach komunalnych.

§ 5

1. Przewiduje się, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2014-2019, jak i warunki zamieszkania w lokalach, będą ulegały dalszej poprawie wskutek wykonania odpowiednich remontów. Dotyczy to przede wszystkim części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych, po uregulowaniu kwestii zarządu wspólnotami. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym

poziomie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących.

2. Budynek przy ul. Góreckiej 48 ze względu na zły stan techniczny przeznaczony jest do rozbiórki. W budynku wyłączono z użytkowania 2 lokale mieszkalne, a lokatorów przeniesiono do budynku przy ul. Góreckiej 46.

3. Plan remontów z podziałem na kolejne lata:

Zakres robót	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pokrycie dachowe	30 000 zł	40 000 zł	30 000 zł	-	-	-
Stolarka okienna	10 000 zł	15 000 zł	-	-	5 000 zł	-
Stolarka drzwiowa	-	-	-	-	5 000 zł	-
Instalacje	5 000 zł	10 000 zł	-	5 000 zł	10 000 zł	-

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6

Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach:

w 2014 r. - 0 lokali,

w 2015 r. - 6 lokali – dotyczy nieruchomości przy ul. Objazdowej 39 w Brennej, gdzie przewiduje się sprzedaż całej nieruchomości wraz z budynkiem wyłączonym z użytkowania,

w 2016 r. - 0 lokali,

w 2017 r. - 0 lokali,

w 2018 r. - 0 lokali,

w 2019 r. - 0 lokali.

§ 7

Do sprzedaży lokali mogą zostać zastosowane bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Brenna odrębną uchwałą.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej i obniżania czynszu

§ 8

Polityka czynszowa Gminy zmierza do takiego ukształtowania stawek czynszu, które zapewniąby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej poprzez zminimalizowanie dopłat z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

§ 9

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

2. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Brenna.

3. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

§ 10

1. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz wielkość obniżania lub podwyższania stawki podstawowej:

1) czynniki obniżające:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych – obniżka do 10%,
- b) lokal usytuowany na poddaszu – obniżka do 5%,
- c) brak WC w lokalu – obniżka do 5%,
- d) położenie budynku względem dostępu do sieci dróg publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej – obniżka do 10%,

2) czynniki podwyższające:

- a) lokal wyposażony w łazienkę - podwyższenie do 10%,
- b) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – podwyższenie do 10%,
- c) lokal wyposażony w instalacje gazową – podwyższenie do 10%.

2. Nie stosuje się współczynników podwyższających stawkę czynszu za dokonane przez najemców ulepszenia podnoszące standard lokalu, o ile nie uzyskali oni zwrotu nakładów za wykonane ulepszenia.

3. Wysokość czynszu naliczana według obowiązujących stawek może być obniżona najemcy o niskich dochodach na jego wniosek.

4. Dochód osiągnięty na jednego członka gospodarstwa domowego w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych kwalifikujący do przyznania obniżki czynszu wynosi:

- a) od 75% do 50% najniższej emerytury brutto – 10% obniżki,
- b) od 49% do 25% najniższej emerytury brutto – 20% obniżki,
- c) niższy niż 25% najniższej emerytury brutto – 30% obniżki.

5. Obniżka, o której mowa w pkt 4 nie dotyczy najemców lokali socjalnych.

Rozdział V

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

§ 11

1. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Wójta, zostały powierzone Referatowi Infrastruktury i Inżynierii Urzędu Gminy w Brennej, poza lokalami w budynku przy ul. Góreckiej 224 i Leśnicy 103, które zostały przekazane w trwały zarząd dyrektorom placówek oświatowych.

2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi, w których znajdują się lokale będące własnością Gminy i właścicieli lokali wykupionych od Gminy, będzie powierzany licencjonowanym zarządcom nieruchomości.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12

W latach 2014-2019 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i lokale socjalne,
- 2) środki budżetowe.

§ 13

Planowane środki finansowe na gospodarkę mieszkaniową, w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej:

Lp.		2014	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Wpływy z czynszów	15 804 zł	14 397 zł	14 397 zł	14 397 zł	16 917 zł	16 917 zł
2.	Środki budżetowe	-	-	-	-	-	-
	RAZEM	15 804 zł	14 397 zł	14 397 zł	14 397 zł	16 917 zł	16 917 zł

Rozdział VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 14

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gminna jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Planowane wydatki w kolejnych latach:

Lp.	ZAKRES	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Remonty	45 000 zł	65 000 zł	30 000 zł	5 000 zł	20 000 zł	-
2.	Modernizacje (adaptacja)	-	-	-	-	70 000 zł	-
3.	Wydatki inwestycyjne (budowa)	-	-	-	-	-	-
4.	Koszty eksploatacji	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł
5.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	2 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł
	RAZEM	52 000zł	75 000zł	40 000zł	15 000zł	100 000 zł	10 000 zł

Rozdział VIII

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

§ 15

W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Po realizacji nowego budynku wielorodzinnego część lokatorów może zostać przeniesiona do nowych lokali komunalnych, a stare lokale o najniższym standardzie mogą zostać przekształcone w lokale socjalne.

§ 16

Działaniami Gminy, mającymi na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) przygotowanie inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego i uzyskanie około 15 nowych lokali mieszkalnych,
- 2) kształtowanie odpowiedniej i racjonalnej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe – w ramach zmiany planów miejscowych zweryfikowane zostaną ustalenia dotyczące parametrów wydzielanych działek budowlanych oraz parametry regulujące sposób zagospodarowania nieruchomości.