

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ BRZEGU

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg na lata 2019-2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500) 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 2018r. poz.1234, poz. 1496)

Rada Miejska Brzegu uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem gminy Brzeg na lata 2019-2023”, 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.

DYREKTOR

Marek Sidor

BURMISTRZ
Janusz Wrębiak

Kierownik
Sekcji Spraw Lokalowych

Agnieszka Nowak-Partykiewicz

Barbara Iwanowicz
Zca Burmistrza

Kierownik Biura

Barbara Iwanowicz

nie wnoszę zastrzeżeń
formalno-prawnych
Agnieszka Debińska-Krzyżków
RADCA PRAWNY

Radca prawni
Janusz Wrębiak

Barbara Iwanowicz
Burmistrz

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brzeg na lata 2019-2023

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2019-2023 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

§ 1.

1. Zasób mieszkaniowy gminy, składa się z 1577 lokali mieszkalnych z czego:
 - 1) 1424 lokali mieszkalnych przeznaczonych do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony;
 - 2) 153 lokali socjalnych.
2. Lokale usytuowane są w 502 budynkach. W ich skład wchodzi:
 - 1) 60 budynków stanowiących własność gminy i są one zarządzane przez Zarząd Nieruchomości Miejskich;
 - 2) 442 budynki stanowią współwłasność, którymi zarządzają podmioty administrujące wspólnotami mieszkaniowymi.
3. W zasobie gminy znajduje się 30 pomieszczeń tymczasowych.
4. Na zmianę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach mają wpływ następujące czynniki:
 - 1) ubytek lokali mieszkalnych w związku ze sprzedażą mieszkań;
 - 2) wyłączenie z użytkowania lokali lub budynków mieszkalnych z powodu złego stanu technicznego.
 - 3) nabywanie lokali mieszkalnych (np. w drodze dziedziczenia).

5. Prognozowaną wielkość zasobu mieszkaniowego i pomieszczeń tymczasowych w latach 2019-2023 przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

| Opis pozycji | Stan wyjściowy grudzień 2018 | Prognoza 2019-2023 | | | | |
|--|------------------------------|--------------------|--------|--------|--------|--------|
| | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Lokale socjalne | 153 | 170 | 175 | 186 | 191 | 202 |
| Lokale na czas nieoznaczony | 1424 | 1394 | 1369 | 1344 | 1319 | 1294 |
| Pomieszczenia tymczasowe | 31 | 34 | 37 | 40 | 43 | 46 |
| Powierzchnia użytkowa w m ² | 77 250 | 76 500 | 75 500 | 74 800 | 73 800 | 73 100 |

W powyższej tabeli przyjęto sprzedaż lokali na poziomie 25 mieszkań w 2019 r., natomiast w kolejnych latach, po 20 lokali rocznie. Założono też, że każdego roku przekształconych zostanie 5 mieszkań komunalnych w lokale socjalne, jak również, że z każdym rokiem pozyskane zostaną 3 pomieszczenia tymczasowe.

W wyniku przekształceń lokali komunalnych w lokale socjalne, liczba ta wzrośnie o 5. W 2019 wskazano wzrost lokali socjalnych o 17 pozycji. Na tę liczbę składa się 12 lokali z ul. Piastowskiej 32 i pięć lokali z przyjętych założeń. Z kolei w 2021r. liczba mieszkań socjalnych wzrasta o 11 pozycji w wyniku planowanej inwestycji 6 lokali przy ul. Grobli.

Przyjęto powierzchnię lokali przy ul. Piastowskiej na poziomie 500m², natomiast przy ul. Grobli ok 300m².

6. Wielkość oraz prognoza potrzeb mieszkaniowych przedstawia się następująco:

- 1) na listach i wykazach osób uprawnionych do przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, według stanu na grudzień 2018 roku, oczekuje łącznie 310 gospodarstw domowych, w tym:
 - a) 271 gospodarstw domowych zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego;
 - b) 39 gospodarstw domowych z listy osób uprawnionych do przydziału lokalu socjalnego.
- 2) W prowadzonych rejestrach znajdują się:
 - a) 144 gospodarstwa domowe, którym sąd w wyroku zasądającym eksmisję, orzekł o prawie do otrzymania lokalu socjalnego;

b) 84 gospodarstwa domowe, oczekujące na przydział pomieszczenia tymczasowego;

c) 77 rodzin oczekujących na zamianę lokalu.

7. Prognozowaną liczbę gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Brzeg w latach 2019-2023 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

| Stan na grudzień 2018r | | Prognoza potrzeb na lata 2019-2023 | | | | |
|--|-----|------------------------------------|------|------|------|------|
| | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Najem lokalu na czas nieoznaczony | 271 | 311 | 351 | 391 | 431 | 471 |
| Najem lokalu socjalnego | 39 | 44 | 49 | 54 | 59 | 64 |
| Najem pomieszczeń tymczasowych na mocy wyroków sądowych | 84 | 86 | 88 | 90 | 92 | 94 |
| Najem lokalu socjalnego na mocy wyroków sądowych | 144 | 154 | 164 | 174 | 184 | 194 |
| Zamiana zajmowanego lokalu na inny lokal z zasobu miasta | 77 | 81 | 85 | 89 | 93 | 97 |

8. Prognoza potrzeb w powyższej tabeli przedstawia się następująco:

- 1) na najem lokalu na czas nieoznaczony każdego roku zostanie skierowanych 40 rodzin. Prognozuje się również, że z każdym rokiem do listy oczekujących zostanie dopisanych 80 nowych gospodarstw domowych, w związku z czym, potrzeby każdego roku wzrastają o 40 pozycji;
- 2) prognoza dotycząca lokali socjalnych przewiduje, że każdego roku do zawarcia umowy najmu zostanie skierowanych 5 gospodarstw domowych, natomiast dopisanych do listy kolejnych 10 rodzin, co tłumaczy, iż zapotrzebowanie wzrasta o 5 pozycji każdego roku;
- 3) do umów na najem pomieszczeń tymczasowych, zostaną skierowane 3 gospodarstwa domowe, z kolei do listy dopisanych zostanie kolejnych 5 nowych rodzin, w wyniku czego zapotrzebowanie wzrasta o 2 pozycje;
- 4) najem lokalu socjalnego na mocy wyroków został oszacowany na poziomie wskazania 10 lokali rocznie i przyjęcia kolejnych 20 wyroków do realizacji, co wskazuje, że zapotrzebowanie wzrośnie każdoroczne o 10 pozycji;

- 5) prognozuje się także, dokonanie 24 zamian lokali rocznie i dopisanie do wykazu 20 kolejnych rodzin potrzebujących zamiany, w związku z czym zapotrzebowanie wzrasta o 4 pozycje.
9. Liczba spraw oczekujących na pomoc mieszkaniową w 2018r. wynosiła **615**, na którą składała się:
- 1) **310** spraw dotyczących gospodarstw domowych, które oczekują na przydział mieszkania;
 - 2) **305** spraw dotyczących gospodarstw domowych, oczekujących na eksmisję z lokalu na mocy wyroków sądowych lub zamianę mieszkania.
10. W celu realizacji potrzeb mieszkaniowych gospodarstw oczekujących na przydział lokalu według stanu na 2018 rok, gmina Brzeg powinna posiadać **310** lokali gotowych do zasiedlenia.
11. W ogólnej liczbie gospodarstw domowych oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej, aż 43% oczekuje na przyjęcie lokalu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.
12. Gmina Brzeg, będzie realizować dalsze działania racjonalizujące gospodarowanie posiadanym zasobem lokali, oraz pozyskiwać nowe mieszkania 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.

§ 2.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego i stopień zużycia budynków został określony na podstawie przeprowadzonych przeglądów i kontroli okresowych.

§ 3.

Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W pierwszej kolejności będą podejmowane prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podejmowane remonty i modernizacja mają na celu zapewnienie utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy Brzeg na zadowalającym poziomie technicznym.

§ 4.

1. Za lokale o bardzo dobrym stanie technicznym uznaje się te, które wyposażone są we wszystkie media usytuowane w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych. W dobrym stanie uznaje się lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających drobnych napraw. Za średni stan techniczny uznano mieszkania wyposażone we wszystkie media z dostępem do wc na klatkach schodowych w budynkach wymagających napraw. Za zły stan techniczny uznano lokale bez łazienek, bez instalacji gazowej, usytuowanych w budynkach wymagających gruntownych remontów.
2. Aktualny stan ilościowy i techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Brzeg oraz prognozy jego zmian przedstawia tabela nr 3a i 3b.

Tabela nr 3a. Stan ilościowy i techniczny lokali socjalnych.

| Stan techniczny | | Stan ilościowy 31.12.2018 | Prognoza 2019-2023 | | | | |
|-----------------|--------------|------------------------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|
| | | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| 1 | Bardzo dobry | 44 | 56 | 56 | 62 | 62 | 68 |
| 2 | Dobry | 25 | 37 | 45 | 55 | 65 | 75 |
| 3 | Średni | 50 | 45 | 45 | 42 | 39 | 36 |
| 4 | Zły | 34 | 32 | 29 | 27 | 25 | 23 |
| SUMA | | 153 | 170 | 175 | 186 | 191 | 202 |

W powyższej tabeli za stan bardzo dobry uznano wyłącznie lokale usytuowane przy ul. Wydarzeń Brzeskich 1966 i wyremontowane mieszkania z ul. Grobli. W 2019r. ich liczba wzrasta o 12, gdyż są to wyremontowane lokale przy ul. Piastowskiej 32. W 2021r i 2023r. doliczono po 6 lokali przy ul. Grobli.

Lokale w stanie dobrym wzrastają o 10 rocznie w wyniku przeprowadzanych remontów i przekształceń lokali komunalnych. Stan techniczny lokali średni i zły stopniowo maleje z uwagi na to, że po odzyskaniu lokalu socjalnego pustostan ten jest remontowany.

Tabela nr 3b. Stan ilościowy i techniczny pozostałych lokali mieszkalnych.

| Stan techniczny | | Stan ilościowy 31.12.2018 | Prognoza 2019-2023 | | | | |
|-----------------|--------------|------------------------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| 1 | Bardzo dobry | 71 | 69 | 68 | 67 | 66 | 64 |
| 2 | Dobry | 498 | 487 | 478 | 469 | 461 | 452 |
| 3 | Średni | 641 | 626 | 615 | 604 | 592 | 581 |
| 4 | Zły | 214 | 209 | 205 | 201 | 197 | 194 |
| SUMA | | 1424 | 1391 | 1366 | 1341 | 1316 | 1291 |

W wyniku sprzedaży mieszkań wartości w powyższej tabeli zmniejszają się następująco:

- Stan bardzo dobry o 5%,
- Stan dobry o 35%,
- Stan średni o 45 %,
- Stan zły o 15%.

§ 6.

Stan techniczny budynków wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów i modernizacji. Jako priorytetowe uznaje się remonty w zakresie instalacji gazowej, instalacji elektrycznej i wentylacji. Przeprowadzone remonty powinny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym, a z czasem doprowadzić do ogólnej poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział 2.

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

§ 7.

1. Za konieczne uznaje się przeprowadzenie remontów w większości budynków należących do gminy w takim zakresie, aby nieruchomości te mogły utrzymać poprawny stan techniczny.
2. Plan remontów i modernizacji wraz z podziałem środków finansowych na poszczególne ich rodzaje przedstawia tabela nr 4 (wartości wyrażone w zł.).

Tabela nr 4

| Rodzaj remontów | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | RAZEM |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 1. roboty elektryczne | 70 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 | 100 000 | 470 000 |
| 2. wymiana stolarki okiennej | 50 000 | 100 000 | 100 000 | 80 000 | 70 000 | 400 000 |
| 3. roboty budowlane | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 2 000 000 |
| 4. roboty zduńskie | 100 000 | 100 000 | 70 000 | 70 000 | 70 000 | 410 000 |
| 5. roboty instalacyjne wod-kan, gaz, c.o. | 300 000 | 320 000 | 340 000 | 360 000 | 360 000 | 1 680 000 |
| 6. roboty dekarские | 100 000 | 50 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 270 000 |
| 7. roboty projektowe | 60 000 | 60 000 | 60 000 | 60 000 | 60 000 | 300 000 |
| 8. remonty lokali socjalnych | 120 000 | 150 000 | 150 000 | 160 000 | 160 000 | 740 000 |
| 9. zwroty za nakłady na remonty lokali | 95 000 | 80 000 | 80 000 | 80 000 | 80 000 | 415 000 |
| 10. roboty rozbiórkowe | 150 000 | 100 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 400 000 |
| 11. naprawy i konserwacje w ramach pogotowia mieszkaniowego | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 1 000 000 |
| 12. udział gminy w remontach wspólnot mieszkaniowych | 1 640 000 | 1 700 000 | 1 700 000 | 1 700 000 | 1 700 000 | 8 440 000 |
| RAZEM | 3 285 000 | 3 360 000 | 3 290 000 | 3 300 000 | 3 290 000 | 16 560 000 |
| 13. inwestycje | 2 535 000 | - | 1 000 000 | - | 1 000 000 | 4 535 000 |
| OGÓLEM | 5 820 000 | 3 360 000 | 4 290 000 | 3 300 000 | 4 290 000 | 21 060 000 |

3. Przedstawione w powyższej tabeli wydatki inwestycyjne planuje się przeznaczyć na utworzenie nowych lokali socjalnych. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy i uwzględniają realne możliwości finansowe gminy Brzeg.
4. Za priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa, zabezpieczenia mienia, w szczególności w zakresie instalacji gazowej i elektrycznej. Lokale znajdujące się w zasobie gminy w których brak jest pomieszczeń sanitarnych stanowią 15% zasobu. W 35% lokali, w dalszym ciągu użytkowane są instalacje elektryczne z przewodów aluminiowych. Z kolei w 60% mieszkań, co stanowi ponad 1000 lokali, nadal funkcjonuje ogrzewanie za pomocą wysoko emisyjnych i nieekologicznych pieców kaflowych.
5. Polityka remontowa w celu utrzymania i poprawy stanu zasobu mieszkaniowego, uwzględnia następujące korzyści:
 - 1) zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych, co obniży koszty eksploatacji budynków;
 - 2) zlikwidowanie niekorzystnych zjawisk, takich jak: wilgoć, pleśń i grzyb, co przyczyni się do zmniejszenia kosztów eksploatacji i remontów związanych z usuwaniem ich skutków;
 - 3) zahamowanie procesu degradacji budynków, co pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu bez konieczności rozbiórek.
6. 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 oraz 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.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8.

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. Szacuje się, że z każdym kolejnym rokiem kalendarzowym objętym wieloletnim programem sprzedaż lokali o średniej powierzchni 50m² będzie dotyczyć:
 - 1) 25 mieszkań w roku 2019 r.;
 - 2) 20 lokali w latach kolejnych.
4. Ze względu na potrzeby zabezpieczenia lokali dla osób o niskich dochodach, planuje się ograniczyć sprzedaż mieszkań.
5. Preferencyjną sprzedaż planuje się ograniczyć do lokali w budynkach wspólnotowych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9.

1. 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.
2. Za wynajmowane lokale ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne;
 - 2) za lokale socjalne;
 - 3) pomieszczenia tymczasowe;
 - 4) czynsz wolny – ustalany w drodze licytacji stawki czynszowej.
3. Stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego, są ustalane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

4. Czynsz wolny ustalany zostaje w drodze przetargu i ma zastosowanie w przypadku stawki czynszowej dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80m².
5. Burmistrz Brzegu ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
6. 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.
7. Wprowadza się następujące procentowe czynniki, kształtujące wysokość stawki czynszowej lokali:
 - 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, Grobli, Błonie, Oławska - 5%.
8. Czynniki podwyższające lub obniżające nie mają zastosowania do stawek czynszowych za najem lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i stawek ustalonych w wyniku ich licytacji.
9. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
10. 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. W latach objętych programem należy podejmować działania zmierzające do zwiększenia stawki maksymalnej czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej w roku 2023.
12. 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.
13. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust. 15 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 5.

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.

§ 10.

1. Nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Brzeg, zarządza Zarząd Nieruchomości Miejskich, realizuje on politykę mieszkaniową, współpracuje z podmiotami, które prowadzą zarządzanie lokalami mieszkalnymi oraz reprezentuje interesy gminy we wspólnotach mieszkaniowych.
2. Gospodarowanie oraz zarządzanie majątkiem gminy Brzeg ma zapewnić:
 - 1) prawidłową ewidencję zasobu komunalnego;
 - 2) inwentaryzację gminnych nieruchomości;
 - 3) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
 - 4) prawidłową gospodarke czynszową;
 - 5) windykację należności;
 - 6) regulację umów najmu;
 - 7) zamianę mieszkań;
 - 8) zagospodarowanie lokali użytkowych;
 - 9) realizację wyroków sądowych o opróżnienie lokali.
3. Zarząd Nieruchomości Miejskich w Brzegu realizuje zadania, które mają na celu monitorowanie zasobu lokalowego pod kątem prawidłowego wykorzystywania lokali mieszkalnych tj.:
 - 1) ustalenia, czy najemcy nie podnajęli lokali lub ich części, bez wymaganej zgody wynajmującego;
 - 2) zweryfikowania zamieszkiwania najemców w lokalach;
 - 3) sprawdzenia, czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
 - 4) czuwania nad przestrzeganiem przepisów i Regulaminu Porządku Domowego.
4. W latach objętym programem nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania lokalami i budynkami utrzymując dotychczasowy sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Brzeg.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11.

1. Do źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej należą:

- 1) opłaty za korzystanie z lokali w skład których wchodzi dochody z tytułu czynszu lub dochody z tyt. odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali;
- 2) środki z budżetu gminy na finansowanie remontów;
- 3) środki z budżetu gminy na finansowanie inwestycji;
- 4) środki zewnętrzne.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

| l.p. | Rodzaje dochodów | Dochody w latach (zł) | | | | |
|------|---|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| 1 | Oplaty za korzystanie z lokali | 3 955 932 | 3 986 770 | 3 957 901 | 4 055 832 | 4 108 680 |
| 2 | Środki z budżetu gminy na finansowanie remontów | 3 285 000 | 3 360 000 | 3 290 000 | 3 300 000 | 3 290 000 |
| 3 | Środki z budżetu gminy na finansowanie inwestycji | 2 535 000 | - | 1 000 000 | - | 1 000 000 |
| | Razem | 9 775 932 | 7 346 770 | 8 247 901 | 7 355 832 | 8 398 680 |

3. Prognoza źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2019-2023 uwzględnia potrzeby remontowe zasobu oraz koszty inwestycji budowy i adaptacji lokali socjalnych.

4. Przewidywane dochody z tytułu opłat za korzystanie z lokali w okresie obowiązywania planu mają charakter szacunkowy.

5. Na środki zewnętrzne składają się środki unijne i środki z budżetu państwa wynikające ze złożonych wniosków lub programów. W związku ze złożonymi w roku 2018 wnioskami o pozyskanie środków zewnętrznych przewiduje się uzyskać kwotę 1 104 851,68 zł z Banku Gospodarstwa Krajowego z przeznaczeniem na remont lokali w budynku przy ul. Piastowskiej 32 oraz kwotę 70 000zł. z przeznaczeniem na remont lokali zamieszkałych przez rodziny romskie.

Rozdział 7.

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.

§ 12.

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 niepogorszonym oraz w związku z pozyskiwaniem środków zewnętrznych.
2. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia wydatków na remonty przedstawia tabela nr 4.
3. Zakładane koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Brzeg w kolejnych latach obowiązywania programu, przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Zestawienie kosztów eksploatacji i remontów.

| 1 | Zestawienie kosztów | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1 | Koszty eksploatacji (zł) | 550 000 | 590 000 | 620 000 | 640 000 | 660 000 |
| 2 | Pozostałe koszty obsługi najemców (zł) | 2 071 426 | 2 050 972 | 1 997 433 | 2 054 658 | 2 111 328 |
| 3 | Koszty zarządu nieruchom. wspólnymi WM (zł) | 1 334 506 | 1 345 798 | 1 340 468 | 1 361 174 | 1 337 352 |
| 4 | Koszty remontów, konserwacji i utrzymania technicznego budynków (zł) | 1 645 000 | 1 660 000 | 1 590 000 | 1 600 000 | 1 590 000 |
| 5 | Koszty udziału Gminy w kosztach remontów WM (zł) | 1 640 000 | 1 700 000 | 1 700 000 | 1 700 000 | 1 700 000 |
| 6 | Koszty inwestycji (zł) | 2 535 000 | - | 1 000 000 | - | 1 000 000 |
| | Łączne koszty (zł) | 9 775 932 | 7 346 770 | 8 247 901 | 7 355 832 | 8 398 680 |

- 1) w pozycji zestawienia kosztów, koszty eksploatacji zawierają obsługę kotłowni przy ul. Wydarzeń Brzeskich 4, usługi kominiarskie, deratyzację, dezynsekcję, przeglądy budynków, wywóz rzeczy z budynków, koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych, oraz podatek od nieruchomości;
- 2) w skład pozostałych kosztów obsługi najemców wchodzi suma wartości : 60% funduszu płac pracowników ZNM obsługujących gospodarke mieszkaniową i 60% pozostałych kosztów.

Rozdział 8.

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

§ 13.

1. Dla lepszego i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brzeg, planuje się szereg działań:

- 1) zamiana lokali - Zarząd Nieruchomości Miejskich zachęca osoby zainteresowane zamianą zajmowanego mieszkania do złożenia formularza „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.

§ 14.

1. Realizując wielowymiarowy system zamian, wdrożono następujące działania:

- 1) opracowany został system zamiany mieszkań oraz utworzono Bazę 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 uzyskanie informacji o możliwościach dokonania zamiany wzajemnej,

- 2) znając sytuację najemców, składane są z urzędu propozycje zamiany lokalu mieszkańcom, którzy:
 - a) posiadają zaległości czynszowe. Zamiana na lokal o mniejszej powierzchni jest możliwością uniknięcia rozwiązania dotychczasowej umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w celu opróżnienia lokalu;
 - b) poszukują zamiany lokalu ze względu na powierzchnię, stan techniczny, lokalizację itp.;
 - c) poszukują lokalu do zamiany, deklarują możliwość samodzielnego remontu i zdania dotychczasowego mieszkania. Istnieje możliwość zawarcia porozumienia remontowego z osobą skierowaną do najmu.
 - 3) prowadzona jest również lista osób chętnych do zamiany ze względu na stan zdrowia i wiek. Są to często osoby chore lub starsze, które mieszkają w lokalach położonych na wysokich kondygnacjach. Dla nich, poszukiwane są mieszkania usytuowane do pierwszego piętra z ogrzewaniem gazowym, etażowym lub BPEC Brzeg.
2. W celu przeciwdziałania zwiększaniu zaległości czynszowych oraz wyeliminowaniu zagrożeń utraty tytułu prawnego do lokalu przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej prowadzone są następujące działania :
- 1) ukierunkowane na zmniejszenie zadłużenia:
 - a) świadczenia niepieniężne - odpracowywanie należności;
 - b) rozkładanie na raty należności;
 - c) umarzanie należności.
 - 2) zmierzające do zmniejszenia opłat za wynajmowanie lokalu:
 - a) informowanie o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy;
 - b) zachęcanie do zamiany zamiany lokalu na mniejszy.

3. Racjonalizacja gospodarki mieszkaniowej gminy poprzez :

- 1) sprawne przejmowanie lokali na mocy wyroków sądowych od osób które utraciły tytuł prawny,
- 2) sprawny odbiór lokali po zakończeniu najmu,
- 3) bezzwłoczne, techniczne przygotowanie lokali wolnych do zasiedlenia,
- 4) natychmiastowe wskazywania do najmu lokali wolnych,
- 5) realizacji niezbędnych działań w zakresie pozyskiwania lokali socjalnych z istniejącego zasobu,
- 6) podjęcie działań w celu budowy nowych mieszkań socjalnych i pomieszczeń tymczasowych,
- 7) poprawa standardu lokali mieszkalnych,

§ 15.

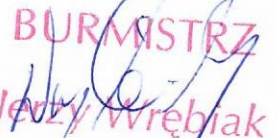
Sprzedaż lokali mieszkalnych powinna następować ze szczególnym uwzględnieniem racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy z zachowaniem ograniczeń i wyłączeń sprzedaży lokalu wynikających z odrębnych uchwał.

§ 16.

1. 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. ZNM informuje o zaistniałej sytuacji oraz o możliwości skorzystania z dostępnych form pomocy.

DYREKTOR


Marek Sidor

BURMISTRZ

Jerzy Wrębiak

Rađca prawny

Karina Jarzątek

Uzasadnienie do uchwały
Rady Miejskiej Brzegu

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym gminy Brzeg stanowi realizację obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, poz. 1496).

Projekt programu na kolejne pięć lat zawiera wszystkie określone w ustawie elementy.

DYREKTOR


Marek Sidor

BURMISTRZ


Jerzy Wrębiak

Kierownik
Sekcji Spraw Lokalowych


Agnieszka Nowak-Partykiewicz