

## 1262

### UCHWAŁA Nr XVIII/73/2008 RADY GMINY BRODNICA

z dnia 26 lutego 2008 r.

#### w sprawie: zmiany uchwały Nr IX/31/2007 Rady Gminy Brodnica z dnia 29 maja 2007 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica w latach 2007-2012

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rady Gminy Brodnica uchwała, co następuje:

**§1.** W załączniku do uchwały Nr IX/31/2007 Rady Gminy Brodnica z dnia 29 maja 2007 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica w latach 2007-2012 zmienia się pkt IV Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Jednolity tekst wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica w latach 2007-2012 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Brodnica  
(-) mgr inż. Roman Purczyński

Załącznik  
do Uchwały Nr XVIII/73/2008  
Rady Gminy Brodnica  
z dnia 26 lutego 2008 roku

#### WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BRODNICA W LATACH 2007-2012

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica na lata 2007 - 2012 dokonuje się oceny stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica i przedstawia się prognozy dotyczące jego wielkości, a także dokonuje się analizy potrzeb remontowo - modernizacyjnych, przedstawia zasady zarządzania zasobami gminy i zasady polityki czynszowej. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w szczególności obejmuje:

- I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brodnica w latach 2007-2012, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
- III. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2007-2012.
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2007-2012.

VII. Wysokość wydatków w poszczególnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacje.

#### **I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brodnica w latach 2007-2012.**

1. Aktualnie w zasobie Gminy Brodnica znajduje się jeden budynek mieszkalny stanowiący własność komunalną.

2. Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne oraz prognoza wzrostu przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Rok 2007	Rok 2008	Rok 2009	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012
1.	Ilość budynków	szt.	1	1	1	1	1	1
2.	Ilość lokali:	szt.	14	13	13	13	13	13
	- socjalnych		0	0	0	0	0	0
	- pozostałych mieszkalnych		14	13	13	13	13	13
3.	Powierzchnia lokali	m <sup>2</sup>	761	686	686	686	686	686

3. Prognoza wskazuje na zmniejszanie się istniejącego zasobu. Wynika to z faktu wykupu mieszkań przez dotychczasowych najemców.

## **II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.**

1. W skład komunalnego zasobu mieszkaniowego wchodzi jeden budynek, ze względu na wiek wymagający odpowiednich nakładów konserwacyjnych, a także remontów okresowych.

2. Uwzględniając stan techniczny budynku i jego wiek przyjmuje się, że podstawowe potrzeby remontowe w okresie 2007-2012 to:

- naprawa pokrycia dachu na budynku,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- przemurowanie kominów i uzupełnienie tynków zewnętrznych,
- wymiana rynien i rur spustowych oraz opierzeń blacharskich,
- wymiana skorodowanych elementów drewnianych konstrukcji więźby dachowej.

W potrzebach remontowych nie uwzględnia się typowych nakładów w zakresie konserwacji dachów, rynien, obróbek blacharskich, przewodów kominowych, klatek schodowych, stolarki okiennej zewnętrznej, a także nakładów wewnątrz lokali, szczególnie na przestawienie pieców kaflowych. Roboty te wykonywane są w ramach bieżącej działalności. Przedstawiony plan remontowy uwzględnia.

## **III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2007-2012.**

1. W latach 2007-2012 przeznaczona jest do sprzedaży jeden lokal mieszkalny w Manieczkach ul. Łąkowa 2/10.

2. Lokal mieszkalny przeznaczony do sprzedaży będzie sprzedany na rzecz dotychczasowych najemców drogą bezprzetargową.

## **IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich dostosowania w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoli utrzymać mieszkaniowy zasób gminy na dotychczasowym poziomie.

2. Ustalając wysokość stawek czynszu należy dążyć do tego, aby dochody pochodzące z czynszów pokrywały nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewniły również gromadzenie środków na remonty.

3. W celu dostosowania wpływów z czynszów do potrzeb związanych z właściwą gospodarką zasobem mieszkaniowym, uwzględniając możliwości finansowe najemców, wprowadza się niżej wymienione zasady:

1) stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy Brodnica w oparciu o zasady określone obowiązującymi przepisami i niniejszą uchwałą;

2) zmiana stawek czynszu następować będzie każdego roku od dnia 1 sierpnia;

3) przyjmuje się, że w latach 2007-2012 bazowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wzrastać będzie rocznie nie więcej niż o 10% stawki obowiązującej.

4. Ustala się następujące czynniki zmieniające stawkę czynszu:

- położenie budynku:

a) dla budynków położonych w centrum wsi stawka bazowa ulega podwyższeniu o 0,05 zł/m<sup>2</sup>,

b) dla budynków położonych na peryferiach wsi stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,05 zł/m<sup>2</sup>,

c) dla budynków o zabudowie zwartej stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,05 zł/m<sup>2</sup>;

- położenie lokalu w budynku:

a) dla lokali położonych na poddaszu stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,20 zł/m<sup>2</sup>,

b) dla lokali, w których wszystkie okna usytuowane są w kierunku północnym stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,05 zł/m<sup>2</sup>,

c) dla lokali z ciemną kuchnią stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,05 zł/m<sup>2</sup>,

d) dla lokali położonych w oficynie stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,05 zł/m<sup>2</sup>;

- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

a) za brak centralnego ogrzewania stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,05 zł/m<sup>2</sup>,

b) za brak łazienki stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,05 zł/m<sup>2</sup>,

c) za brak wc stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,05 zł/m<sup>2</sup>,

d) za brak gazu przewodowego stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,05 zł/m<sup>2</sup>;

- ogólny stan techniczny budynku:

a) dla budynków po termomodernizacji poprzedzonej audytem stawka bazowa ulega podwyższeniu o 0,60 zł/m<sup>2</sup>,

b) dla budynków i oficyn przeznaczonych do remontu kapitalnego lub rozbiórki stawka bazowa ulega obniżeniu o 0,60 zł/m<sup>2</sup>.

5. Zezwala się na stosowanie czynszu w wysokości 3% wskaźnika przeliczeniowego w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, osób,

których sytuacja mieszkaniowa uległa poprawie i w innych uzasadnionych przypadkach.

6. Obniżki czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach stosowane będą, gdy podstawowa stawka czynszu wyniesie 3% wskaźnika przeliczeniowego.

7. Podstawą do ustalenia nowej stawki czynszu jest dotychczas obowiązująca stawka.

8. Podwyżka czynszu w danym roku nie może przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym i nie może być wyższe niż:

- o 50%, jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej,
- o 25%, jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% wartości odtworzeniowej,
- o 15%, jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2% wartości odtworzeniowej.

Dane o wzroście cen towarów i usług konsumpcyjnych są podawane w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

10. Łączna wysokość obniżek, o których mowa w pkt 6 nie może być wyższa niż wysokość czynszu za 1 m<sup>2</sup> najmu lokalu socjalnego.

11. Czynniki, o których mowa w pkt 6 nie mają wpływu na wysokość czynszu za lokale socjalne.

12. Najemcy lokali, którzy przed wejściem w życie uchwały dokonali za pisemną zgodą wynajmującego na własny koszt ulepszeń w zajmowanym lokalu, mających wpływ na wysokość czynszu regulowanego, opłacają czynsz w wysokości nie uwzględniającej ulepszenia.

13. Przepis ust. 12 ma również zastosowanie do najemców, którzy za pisemną zgodą wynajmującego dokonają ulepszeń po wejściu w życie niniejszej uchwały.

14. Najemcy, którzy adaptują pomieszczenia na lokale mieszkalne na zasadach określonych uchwałą Nr XLIV/216/2002 Rady Gminy Brodnica z dnia 5 marca 2002 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu będą zawierane w pierwszej kolejności, zwolnieni są z opłacania czynszu do czasu, aż potencjalny czynsz zrefunduje poniesione koszty adaptacji.

15. Zmiana stawek czynszu nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

#### V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zarządzanie i administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy należy do Urzędu Gminy w Brodnicy.

#### VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2007-2012.

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z dwóch podstawowych źródeł:

- z czynszów za lokale mieszkalne,
- z dotacji z budżetu gminy

2. W nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych, źródłem finansowania remontów budynków jest fundusz remontowy, którego wielkość ustalają współwłaściciele nieruchomości.

#### VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz remonty i modernizacje.

Szacuje się następującą wysokość wydatków:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok
			2007	2008	2009	2010	2011	2012
1.	PRZYCHODY:	tys.	22	21	20	21	22	23
	1. z czynszów	tys.	22	21	20	21	22	23
	KOSZTY:	tys.	27	34	30	30	33	35
	2. zarząd	tys.	2	2	2	2	2	2
	V. eksploatacja	tys.	18	18	18	19	20	21
	VI. remonty	tys.	7	14	10	9	11	12

Przy szacowaniu przychodów z czynszów przyjęto prognozę inflacji rocznie o 5% co wskazuje na planowane niewielkie zmiany czynszu.