

Uchwała NR / /2019
Rady Miejskiej w Brzostku

z dnia 2019 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust.2 pkt.3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z póź.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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 11182 z póź.zm.) **Rada Miejska w Brzostku uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się "Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzostek na lata 2019-2024 " w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzostku.

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

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzostek na lata 2019-2024.

I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brzostek;

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowi 16 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 825,07m² mieszczących się w budynkach stanowiących własność Gminy, w tym 7 lokali położonych w obiektach szkolnych w trwałym zarządzie szkół.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy oraz stan techniczny przedstawia poniższa tabela :

L p.	Miejsce położenia lokalu	Powierzchnia użytkowa m ²	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny lokalu
1.	Głobikówka 69/1	66,20	energia , gaz, wod-kan	dobry
2.	Głobikówka 69/2	55,1	energia, gaz, wod-kan	dobry
3.	Grudna Górna 85/1	42,66	energia, gaz, wod-kan	dobry
4.	Skurowa 1/1	40,00	energia, gaz, wod-kan	do remontu kapitalnego
5.	Skurowa 1/2	40,00	energia, gaz, wod-kan	do remontu kapitalnego
6.	Skurowa1/3	65,07	energia, gaz, wod-kan	dobry
7.	Kamienica Dolna 1 najem socjalny	49,10	energia , gaz, wod-kan	dobry
8.	Kamienica Górna 109 najem socjalny	59,33	energia,	do remontu stolarka okienna
9.	Siedliska-Bogusz 129 najem socjalny	51,41	energia	do remontu stolarka drzwiowa
	Razem:	468,87		

Lokale mieszkalne położone w szkołach:

Lp.	Miejsce położenia lokalu	Powierzchnia użytkowa m ²	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny lokalu
1.	Kamienica Dolna 118	58,00	energia, gaz, wod-kan, c.o.	dobry
2.	Kamienica Górna 172	52,00	energia, gaz, wod-kan, c.o.	dobry
3.	Kamienica Górna 172	52,00	energia, gaz, wod-kan, c.o.	dobry
4.	Nawsie Brzostockie 206	45,20	energia, gaz, wod-kan, c.o.	dobry
5.	Nawsie Brzostockie 215	48,00	energia, gaz, wod-kan, c.o.	dobry
6.	Nawsie Brzostockie 215	48,00	energia, gaz, wod-kan, c.o.	dobry
7.	Smarżowa 49	53,00	energia, gaz, wod-kan	do częściowego remontu
	Razem :	356,20		

3. W okresie objętym programem nie przewiduje się budowy nowych mieszkań, a jedynie utrzymanie istniejących w należyłym stanie technicznym.

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

1. W zasobie mieszkaniowym gminy znajdują się mieszkania o różnym stanie technicznym.

2. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z protokołów okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynków oraz corocznych przeglądów kominowych i gazowych wykonywanych przez osoby z uprawnieniami budowlanymi i kominiarskimi.

3. Zakres robót remontowych obejmuje :

- 1) wykonanie robót mających na celu utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
- 2) zapewnienie użytkownikom budynków, w znajdujących się w nim pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali.

4. Plan remontów i modernizacji lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

Rok	Lokalizacja budynku	Zakres prac remontowych i modernizacyjnych
2019	Kamienica Dolna 1 Kamienica Górna 92 Głobikówka 69	- wymiana stolarki okiennej, - wymiana nieszczelnego pokrycia dachu na nowe - remont izolacji pionowej i poziomej wraz z odwodnieniem piwnicy, zabezpieczyć zbiornik bezodpływowy na ścieki
2020	Głobikówka 69	-uzupełnienie i poprawa nierówności braków płytki odbojowej wraz ze schodami wejściowymi do budynku, zabezpieczyć elewację budynku przed dalszym niszczeniem i dewastacją,
2021	Skurowa 1 Siedliska-Bogusz 129	- wymiana stolarki okiennej, - wymiana zniszczonych elementów dachu (więźby dachowej) na nowe,
2022	Kamienica Dolna 1	-uzupełnienie braków w okładzinie ścian zewnętrznych i ścian fundamentowych budynku oraz płytce odbojowej,
2023	Skurowa 1	-uzupełnienie ubytków tynków i nasad kominowych, uzupełnienie płytki odbojowej i dojścia do budynków,
2024	Kamienica Górna 92 Siedliska-Bogusz 129	-wykonanie okładziny elewacyjnej budynku wraz z dociepleniem, uzupełnienie ubytku tynków podmurówki - uzupełnienie płytki odbojowej i pomalowanie elewacji budynku, uzupełnienie ubytku izolacji termicznej i paroizolacyjnej stropu

III. Planowana sprzedaż lokali

Nie przewiduje się sprzedaży lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za lokale mieszkalne

b) za najem socjalny lokalu

2. Stawki czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym zróżnicowane są ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ogólny stan techniczny budynku lub lokalu.

3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

4. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Burmistrz Brzostku w drodze zarządzenia nie częściej jak raz w roku .

5. Ustala się następujące czynniki różnicujące stawki czynszu :

a) czynniki obniżające stawkę bazową oraz procent obniżki w stosunku do stawki bazowej

- brak łazienki i WC -30 %

- brak urządzeń wodociągowych- 50%

- położenie lokalu w miejscowościach: Gorzejowa, Siedliska-Bogusz, Kamienica Górna, Smarżowa, Grudna Górna, Skurowa, Głobikówka – 10%

- za mieszkanie położone na parterze- 2 %

Przy uwzględnieniu obniżki z tytułu braku urządzenia wodociągowego nie uwzględnia się obniżki z tytułu braku łazienki i WC.

b) czynniki podwyższające stawkę bazową oraz procent podwyżki w stosunku do stawki bazowej:

- położenie lokalu w Brzostku- 10 %

- za mieszkanie położone powyżej parteru- 2 %

6. Czynsze najmu lokali mieszkalnych, wylicza się jako iloczyn ich powierzchni użytkowej i stawki czynszu wynikającej ze stawki bazowej uwzględniającej sumę czynników obniżających i podwyższających.

7. Stawka czynszu za najem socjalnego lokalu wynosi 50% stawki najniższego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

8. Burmistrz Brzostku udziela najemcom lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy Brzostek z tytułu czynszu najmu poprzez umorzenia, odroczenia terminu płatności lub rozłożenia na raty.

9. Zasady i tryb umarzania oraz udzielania ulg o których mowa w pkt.8 określa odrębna uchwała Rady Miejskiej w Brzostku

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

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Burmistrz Brzostku, a lokalami położonymi w budynkach szkół –dyrektorzy tych placówek.

2. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu obejmuje:

- 1) prowadzenie spraw związanych z najmem;
- 2) utrzymywanie lokali i budynków oraz znajdujących się w nich urządzeń w należytym stanie technicznym (konserwacje, naprawy);
- 3) prowadzenie remontów i modernizacji budynków, lokali i znajdujących się w nich urządzeń.

3. W latach 2019- 2024 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Jako źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie eksploatacji, konserwacji, remontów bieżących, remontów kapitalnych przyjmuje się:

- wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych,
- środki wydzielone z budżetu gminy,
- z innych źródeł (dotacje z budżetu państwa),

VII. Wysokość planowanych kosztów utrzymania lokali i budynków wchodzących w skład zasobu

Planowane na lata	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty remontów i modernizacji /tyś. zł/	10,-	15,-	16,-	17,-	18,0	20,-
Koszty bieżącej eksploatacji /tyś. zł/	10,-	10,-	15,-	16,-	20,-	20,-
Koszty inwestycyjne /tyś. zł/	10,-	10,-	10,-	16,-	20,-	20,-

Koszty bieżącej eksploatacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ponoszone są przez najemców lokali i uwzględnione w czynszu za ich najem.

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. W okresie objętym planem podejmowane będą działania mające na celu poprawę istniejącego stanu technicznego mieszkań, przy uwzględnieniu środków przydzielanych corocznie na ten cel w budżecie gminy.
2. Na czas przeprowadzania remontu czy modernizacji lokalu mieszkalnego, w którym konieczna nie będzie zamiana, niezbędne prace czy roboty budowlane prowadzone będą poprzez wyłączenie części remontowanego lokalu z użytkowania.