

**UCHWAŁA NR L / 266 / 2014
RADY MIASTA BRZEZINY**

z dnia 30 kwietnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Brzeziny
na lata 2014-2018.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013 r., poz.594, poz.645 i poz. 1318, z 2014 r. poz.379) oraz 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 (Dz. U. z 2014 r. , poz. 150) Rada Miasta Brzeziny uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Brzeziny na lata 2014-2018 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzeziny.

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

Przewodniczący Rady

Zbigniew Bączyński

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA
BRZEZINY NA LATA 2014-2018**

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Mieszkaniowy zasób Miasta Brzeziny stanowi 100 lokali usytuowanych w 13 budynkach, z których :

- 2 stanowią własność Miasta (przy ul. Krakówek 5 i ul. Żeromskiego 15)
- 2 współwłasność Miasta i osób fizycznych (przy ul. Reformackiej 12 i Waryńskiego 10/12)
- 9 nie posiada uregulowanego stanu prawnego i znajduje się w posiadaniu Miasta .

L.p.	Adres (ulica)	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Instalacja wod-kan.
1.	Kościuszki 8	203,55	6 w tym 3 lokale opróżnione		Nie
2.	Kościuszki 18	463,70	6	7	Nie
3.	Krakówek 5	592,44	12	3	Nie
4.	Lasockich 20	552,98	13	1	Tak
5.	Modrzewskiego 11	160,39	3	3	Tak
6.	Piłsudskiego 24	87,36	2	-	Tak
7.	Reformacka 12	83,83	2	-	Tak
8.	Świętej Anny 14	445,85	10	-	Tak
9.	Świętej Anny 30	279,06	5	-	Tak
10.	Waryńskiego 3	346,07	8	2	Tak
11.	Waryńskiego 10/12	229,44	6 w tym 3 lokale opróżnione	2	Nie
12.	Wojska Polskiego 75	284,04	8	-	Nie
13.	Żeromskiego 15	85,93	1	-	Tak
	Razem	3.814,62	82	18	

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zostały wybudowane przed 1939 rokiem, w związku z czym większość z nich jest w złym stanie technicznym, co skutkuje koniecznością ponoszenia znacznych nakładów na remonty i modernizacje.

W roku 2012 Miasto przejęło od Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Brzezinach – Sp. z o.o., aktem darowizny, dwa budynki mieszkalne: przy ul. Krakówek 5 i Waryńskiego 10/12.

Budynek przy ul. Waryńskiego 10/12 (8 lokali w tym 2 lokale socjalne) jest w bardzo złym stanie technicznym. W budynku tym 3 lokale opuszczone przez dotychczasowych najemców nie zostały już zasiedlane. Wykonanie robót remontowych określonych w protokole z przeprowadzonego przeglądu pięcioletniego jest ekonomicznie nieuzasadnione, w związku z czym wskazane jest by po wykwaterowaniu pozostałych lokatorów do lokali zamiennych, budynek rozebrać.

Budynek przy ul. Krakówek 5 , w którym znajduje się 15 lokali, również jest w złym stanie technicznym, a jego remont jest także ekonomicznie nieuzasadniony, wobec czego należy podjąć decyzję o rozbiórce budynku i zabezpieczyć lokale zamiennie najemcom lokali.

Dziewięć nieruchomości ma nieuregulowaną sytuację prawną w związku z czym Miasto Brzeziny ograniczy się do wykonywania wyłącznie koniecznych robót remontowych.

Część budynku przy ul. Kościuszki 8 w wyniku pożaru w lipcu 2013 roku uległa znacznemu uszkodzeniu, a ponadto Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Brzezinach decyzją z dnia 12.11.2012 nakazał Gminie Miasto Brzeziny zapewnienie prawidłowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków na terenie nieruchomości w terminie do dnia 30 czerwca 2014 roku. Z uwagi na fakt, iż budynek ten stanowi własność osób fizycznych, a dochody jakie uzyskiwane są z nieruchomości nie pokryją zakresu remontu i inwestycji, nie jest uzasadnione wykonywanie wymaganych robót. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie ma możliwości zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości, w związku z czym podjęto czynności mające na celu przejęcia nieruchomości przez współwłaścicieli.

W budynku obecnie mieszkają 3 rodziny, którym należy zapewnić lokale zamiennie.

Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. , poz. 150) w zakresie zapewnienia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych a także coraz większe zapotrzebowanie na lokale socjalne, w kolejnych pięciu latach należy dążyć do powiększania zasobu lokali socjalnych.

Zadanie to realizowane będzie w szczególności przez:

- nowe budownictwo, realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa,
- przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne ,
- podział opróżnianych lokali kilkuizbowych i przeznaczanie ich na lokale socjalne.
- wynajmowanie lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie od Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Brzezinach – Sp. z o.o. i podnajmowanie ich jako lokale socjalne osobom uprawnionym w celu realizacji prawomocnych wyroków sądowych. W tym celu Miasto Brzeziny zawarło już porozumienie z Towarzystwem Budownictwa Społecznego w Brzezinach- Sp. z o.o. w przedmiocie udostępnienia lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach TBS na lokale socjalne.

Na dzień 31.12.2013 zawartych było 16 umów najmu lokali mieszkalnych.

Potrzeby mieszkaniowe zgodnie ze złożonymi wnioskami przedstawiają się następująco:

Złożone wnioski	Liczba (ogółem)	z tego:	
		gospodarstwo 1 - osobowe	gospodarstwo wieloosobowe
o wynajem lokalu na czas nieoznaczony	11	1	10
o wynajem lokalu socjalnego	21	19	2
wyroki eksmisyjne – lokale socjalne	18	10	8
Razem	50	30	20

Ponadto zachodzi pilna konieczność wynajmu lokali zamiennych najemcom lokali z budynku przy ul. Waryńskiego 10/12 (4 rodziny) i budynku przy ul. Kościuszki 8 (4 rodziny) a także po podjęciu decyzji o rozbiórce budynku przy ul. Krakówek 5 zabezpieczyć lokale dla 15 rodzin w nim mieszkającym, tym 10 lokali zamiennych i 5 lokali socjalnych.

Lokale zamiennie i lokale socjalne dla rodzin z wyżej wymienionych budynków zostaną zabezpieczone w planowanych do wybudowania budynkach komunalnych oraz w budynkach istniejących – lokale opróżniane przez dotychczasowych najemców. Wytypowano już tereny pod budowę budynków wielorodzinnych

w południowej części miasta na działce nr ewidencyjny 2806 i 2804/4. Ponadto podjęte zostały działania w celu powiększenia tych terenów o grunty prywatne.

Podjęto już uchwałę w sprawie przekazania działki nr 2806 przy ul. Sportowej spółce miasta : Przedsiębiorstwu Energetyki Ciepłej w Brzezinach, które wybuduje budynek wielorodzinny 2-3 klatkowy, 3-4 kondygnacje (docelowo 2 budynki) . Lokale w tym budynku planowane są do sprzedaży. Natomiast na działce nr 2804/4 przewiduje się wybudować docelowo 3 budynki wielorodzinne komunalne lub socjalne, dwu klatkowe, 2 lub 3 kondygnacyjne. Będą to mieszkania w większości o powierzchni ok. 30 m² - 50 m², a na parterze będą przynajmniej 1 lub 2 mieszkania dla osób niepełnosprawnych.

W budżecie miasta na bieżący rok zabezpieczona została kwota 1.000.000 zł. na budownictwo mieszkaniowe. Zostały podjęte działania w celu przygotowania wskazanego wyżej terenu pod budownictwo: wypowiedziane zostały umowy najmu pomieszczeń garażowych, przygotowana jest mapa do celów projektowych, a po opracowaniu projektu Miasto przystąpi do rozbiórki istniejących budynków i budowy pierwszego budynku dwukondygnacyjnego z 19 lokalami mieszkalnymi.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego

budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Brzeziny, ze względu na wiek, wymagają znacznych nakładów finansowych na remonty i modernizacje.

Z uwagi jednak na fakt, iż większość budynków nie stanowi własności Miasta, nie można zaplanować i wykonać wszystkich wymaganych robót remontów i modernizacyjnych. Opracowanie szczegółowego planu remontów na lata 2014-2018 nie jest możliwe również z uwagi na fakt, iż konieczność podjęcia decyzji o wykonaniu określonych robót remontowych często wynika z nagłego pogorszenia się stanu technicznego budynku a ponadto zakres robót w poszczególnych latach uzależniony będzie od wysokości środków finansowych w danym roku budżetowym .

Zarządca mieszkaniowym zasobem Miasta Brzeziny zobowiązany jest do przedkładania planu potrzeb remontowych na podstawie którego, w ramach zabezpieczonych w budżecie środków finansowych, będą podejmowane decyzje o wykonywanych remontach.

W latach 2014-2018 remonty budynków polegać będą przede wszystkim na utrzymaniu stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania a w szczególności:

- naprawa dachów,
- naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- naprawa instalacji elektrycznej i wodno kanalizacyjnej.

W roku 2014 w budynku przy ul. Modrzewskiego 11, w związku ze zlikwidowaniem suchej ubikacji, zostanie wykonane pomieszczenie sanitarne wspólne dla wszystkich lokatorów.

Również w roku bieżącym zostaną zlikwidowane suche ubikacje na nieruchomości przy ul. Kościuszki 18, gdzie zostanie wykonane przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne do budynku oraz pomieszczenie sanitarne dla lokatorów.

Zestawienie bieżących potrzeb remontowych wynikające z przeprowadzonych pięcioletnich przeglądów stanu technicznego budynków oraz zestawienia potrzeb remontowych przedłożonego przez zarządcę.

Lp.	Adres budynku	Zakres remontu
1.	Kościuszki 8*)	- krycie dachu papą termozgrzewalną, wymiana obróbek blacharskich i naprawa kominów, - wykonanie remontu budynku po pożarze, - wykonanie przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego do budynku i wydzielenie pomieszczenia wc
2.	Kościuszki 18	-częściowa wymiana konstrukcji dachu, krycie dachu papą termozgrzewalną, przemurowanie kominów ponad dachem i wymiana obróbek blacharskich,

		<ul style="list-style-type: none"> - remont klatek schodowych, - wykonanie przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego do budynku i adaptacja pomieszczenia na wc, - wymiana stolarki okiennej , - wymiana drzwi wejściowych do budynku – 2 szt. - wymiana instalacji elektrycznej zasilającej lokale i w lokalach Mieszkalnych
3.	Krakówek 5**)	<ul style="list-style-type: none"> - kompleksowy remont pokrycia, uzupełnienie rur spustowych i obróbek, i naprawa kominów , - wymiana drzwi wejściowych do budynku, - wymiana instalacji elektrycznej zasilającej lokale i w lokalach mieszkalnych, -wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, -kompleksowy remont elewacji,
4.	Lasockich 20	<ul style="list-style-type: none"> - krycie dachu papą termozgrzewalną, przemurowanie kominów ponad dachem i wymiana obróbek blacharskich, - wykonanie tynków zewnętrznych budynku frontowego, -wykonanie tynków zewnętrznych ściany tylnej budynku oficyny, - wymiana drzwi wejściowych do budynku -2 szt. - remont balkonu, - przemurowanie gzymsu budynku oficyny, -wykonanie wylewki betonowej w bramie, - wykonanie balustrady schodowej w budynku, - wymiana instalacji elektrycznej zasilającej lokale i w lokalach mieszkalnych,
5.	Modrzewskiego 11	<ul style="list-style-type: none"> - adaptacja pomieszczenia wc - wymiana instalacji elektrycznej zasilającej lokale i w lokalach mieszkalnych, -kompleksowy remont elewacji wraz i usunięciem spleciań,
6.	Piłsudskiego 24	<ul style="list-style-type: none"> -budowa 2 komórek dla lokatorów, Kompleksowy remont poszycia i pokrycia dachu i naprawa kominów,
7.	Reformacka 12	<ul style="list-style-type: none"> - przemurowanie kominów ponad dachem, - naprawa tynków zewnętrznych i wykonanie izolacji przeciwwilgociowej - wymiana instalacji elektrycznej zasilającej lokale i wymiana instalacji w lokalach
8.	Świętej Anny 14	<ul style="list-style-type: none"> -uzupełnienie elementów obróbek blacharskich i rur spustowych, - naprawa tynków kominów, - naprawa tynków zewnętrznych, -kompleksowy remont balkonów, - wymiana instalacji elektrycznej zasilającej lokale i wymiana instalacji w lokalach
9.	Świętej Anny 30	<ul style="list-style-type: none"> - kompleksowy remont pokrycia i wymiana elementów obróbek - remont elewacji i izolacji, - naprawa lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, - wymiana instalacji elektrycznej zasilającej lokale i wymiana instalacji w lokalach
10.	Waryńskiego 3	<ul style="list-style-type: none"> - remont elewacji, - naprawa lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, - wymiana lub naprawa więźby dachu, - zabezpieczenie fundamentów przez podciąganiem wilgoci,

		<ul style="list-style-type: none"> - kompleksowy remont klatki schodowej wraz z konstrukcją schodów, - wymiana instalacji elektrycznej zasilającej lokale i wymiana instalacji w lokalach , -wymiana stolarki okiennej,
11.	Waryńskiego 10/12 **)	<p>Budynek w złym stanie technicznym (wymagany natychmiast remont kapitalny budynku lub rozbiórka)</p> <ul style="list-style-type: none"> - kompleksowy remont więźb dachowych i pokryć dachowych, - kompleksowy remont kominów, - kompleksowy remont elewacji - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, - daszek nad wejściem do lokalu nr 5 stan awaryjny – należy podeprzeć konstrukcję daszka wymiana instalacji elektrycznej, - wykonanie zabezpieczeń przed podciąganiem i przenikaniem wilgoci gruntowej i wód opadowych,
	Wojska Polskiego 75	<ul style="list-style-type: none"> - zabezpieczenie klapy wjazdu, uzupełnienie rur spustowych i obróbek, miejscowa naprawa poszycia z papy, - wymiana lub naprawa elementów więźby, - miejscowe naprawy i uzupełnienie ścian zewnętrznych , - kompleksowy remont klatek schodowych, - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, - naprawa schodków betonowych, - wymiana instalacji elektrycznej zasilającej lokale i wymiana instalacji w lokalach

*)zgodnie z opisem z rozdziale I wykonanie zakresu robót remontowych jest nieuzasadnione.

**) zgodnie z opisem w rozdziale I remont budynku jest ekonomicznie nieuzasadniony,

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych z uwagi na fakt, iż większość budynków nie posiada uregulowanego stanu prawnego, dwie nieruchomości stanowią współwłasność z których na jednej budynki należałoby rozebrać z uwagi na zły stan techniczny (Waryńskiego 10/12) natomiast jeden budynek będący własnością Miasta (Krakówek 5) jest również w nie najlepszym stanie technicznym.

Planuje się wyłącznie sprzedaż budynku przy ul. Żeromskiego 15 nabytego w drodze spadku w 2013 roku.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Burmistrz Miasta Brzeziny ustala wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych , do których mają zastosowanie czynniki podwyższające i obniżające.

2. Wysokość stawki czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta.

3. W odniesieniu do stawek czynszu za lokale socjalne nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających.

4. W pomieszczeniach tymczasowych ustala się stawkę czynszu w wysokości stawki czynszu w lokalach socjalnych.

5. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:

1) Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- | | |
|---------------------|--------|
| a) lokal z wc | - 15 % |
| b) wc w budynku | - 5 % |
| c) lokal z łazienką | - 15 % |
| d) lokal z c.o. | - 20 % |

2) Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) lokal bez instalacji wodociągowo kanalizacyjnych - 30 %
- b) lokal bez instalacji wodociągowych lub kanalizacyjnych - 20 %
- c) lokal na poddaszu - 10 %
- d) lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego - 10 %
- e) lokal 1 izbowy bez kuchni - 20 %
- f) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 25 %

6. Suma wszystkich zniżek o których mowa w pkt.2) stosowanych przy ustalaniu stawki czynszu, nie może przekroczyć 50%..

7. Objaśnienia czynników wpływających na poziom czynszu:

- 1) przez wc rozumie się wydzielone na koszt wynajmującego pomieszczenie w lokalu posiadające instalację wodociągowo - kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spluczki. Dotyczy to również wc przynależnego indywidualnie do lokalu, położonego poza lokalem w budynku na tej samej kondygnacji. Jest to także pomieszczenie pełniące jednocześnie funkcję łazienki.
- 2) podwyższenie stawki czynszu w przypadku wc w budynku dotyczy sytuacji gdy wspólne wc usytuowane jest poza lokalem w budynku niezależnie od kondygnacji lub wc przynależne indywidualnie do lokalu znajduje się na innej kondygnacji.
- 3) przez łazienkę rozumie się wydzielone na koszt wynajmującego pomieszczenie posiadające instalację wodociągowo kanalizacyjną, ciepłej wody (dostarczanej centralnie bądź z kotłowni lokalnej, a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu) lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka (elektrycznego, gazowego itp.),
- 4) przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z elektrociepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych lub budynkowych), a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu indywidualnie na koszt wynajmującego,
- 5) przez instalację wodociągowo – kanalizacyjną rozumie się główne przewody wodociągowe i kanalizacyjne (piony) wraz z ich rozprowadzeniem (poziomy) po lokalu, zainstalowane na koszt wynajmującego,
- 6) przez budynki przeznaczone do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny rozumie się budynki, których stan techniczny konstrukcji (mury, stropy, dach) nie pozwala na dokonywanie remontów, zakwalifikowany przez organ nadzoru budowlanego do rozbiórki,

8. Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu, jeżeli na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

9. Czynsz najmu jest płatny do 10 dnia każdego miesiąca z góry.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Brzeziny oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach.

Mieszkaniowym zasobem Miasta Brzeziny, z wyłączenie nieruchomości przy ul. Żeromskiego 15, zarządza do dnia 31 grudnia 2014 r., na podstawie umowy zlecenie o zarządzanie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Brzezinach – Sp. z o.o.

Do obowiązków Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Brzezinach wynikających w zawartej umowy należy w szczególności:

- 1) zapewnienia właściwego stanu technicznego budynków oraz sprawnego działania instalacji i urządzeń technicznych poprzez prowadzenie przeglądów , konserwacji i remontów zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz prowadzenie książki obiektu budowlanego dla każdego budynku,
- 2) terminowego uiszczania należności wynikających z zawartych umów związanych z zarządzanymi nieruchomościami,
- 3) prowadzenia obsługi najemców lokali w zakresie wynajmu lokali,
- 4) utrzymania porządku i czystości w budynkach i w ich otoczeniu w tym utrzymanie zieleni (trawników, krzewów i drzew),

- 5) prowadzenie ewidencji eksploatacyjnej nieruchomości przekazanych w zarządzanie, w tym zasobów mieszkaniowych,
- 6) prowadzenie dokumentacji dotyczącej technicznego utrzymania budynków na warunkach określonych w przepisach prawa,
- 7) opracowania i przedłożenia planu przychodów i kosztów dotyczących zarządzanych nieruchomości ,
- 8) opracowania planu potrzeb remontowych.

W latach 2015- 2018 przewiduje również się zlecenie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta, w drodze zamówienia publicznego, wyspecjalizowanym zarządcem .

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasto Brzeziny są:

1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
2. wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
3. dodatki mieszkaniowe,
4. środki budżetu Miasta.

Aktualnie wpływy z czynszów za najem lokali nie pokrywają niezbędnych wydatków eksploatacyjnych i remontowych budynków, w związku z czym zachodzi konieczność dofinansowania z budżetu Miasta .

Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2014-2018, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu aby zminimalizować dopłaty z budżetu Miasta do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków ale zapewnić również pozyskiwanie środków na remonty. Jednak biorąc pod uwagę to, iż w mieszkaniowym zasobie Miasta obecnie jest 18 lokali socjalnych a w kolejnych latach planuje się dalsze przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale socjalne, będzie to bardzo trudne do osiągnięcia, bowiem wpływy z czynszu za najem lokali socjalnych nigdy nie pokryją kosztów ich utrzymania.

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

Na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta w budżecie na rok 2014 zabezpieczone zostały środki w kwocie 249.000 zł. w tym:

- zakup usług remontowych (naprawa, remont, konserwacja, malowanie, wymiana okien, drzwi itp) : 80.000 zł.,
- zakup materiałów : 5.000 zł.
- zakup energii (woda + energia elektryczna) : 28.000 zł.
- zakup pozostałych usług(zarządzanie, śmieci i inne usługi nie remontowe) : 110.000 zł.
- czynsz za lokale wynajmowane od TBS –Sp. z o.o. w Brzezinach z przeznaczeniem na lokale socjalne: 26.000 zł.

Z tytułu zawartej umowy o zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasto Brzeziny w roku 2014 wypłaci zarządcy wynagrodzenie w kwocie 45.313 zł. oraz wynagrodzenie za wykonywanie konserwacji instalacji wodnokanalizacyjnych i elektrycznych w kwocie 26.978 zł.

W kolejnych latach Miasto będzie ponosić koszty stosownie do zawartych umów z zarządcą wyłonionym w drodze zamówienia publicznego.

Wysokość wydatków na zakup usług remontowych w kolejnych latach będzie utrzymana na podobnym, jednak nie niższym poziomie, a w zależności od możliwości budżetowych może być zagwarantowana wyższa kwota .

Ponadto wysokość środków finansowych w danym roku budżetowym może zostać zwiększona w sytuacji gdy znajdzie pilna konieczność wykonania określonych robót remontowych lub gdy obowiązek wykonania robót nałożony zostanie decyzją nadzoru budowlanego .

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

1. Konieczne jest urealnienie polityki czynszowej w celu doprowadzenia do zrównoważenia wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu z dochodami i uniezależnienia polityki mieszkaniowej od dotacji z budżetu Miasta.

2. Dla rodzin będących w trudnej sytuacji materialnej, zalegających z opłatami z tytułu najmu lokalu, proponowanie zamian na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu .

3. Sprawowanie bieżącego nadzoru na terminowością regulowania opłat z tytułu najmu lokalu oraz windykacja należności.