

**UCHWAŁA NR XLVI/349/2021
RADY MIASTA BRZEZINY**

z dnia 28 października 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta
Brzeziny na lata 2021-2025**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 i z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243) Rada Miasta Brzeziny uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Brzeziny na lata 2021-2025, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzeziny.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Grzegorz Maślanko

WIELOLETNI PROGRAM

GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA BRZEZINY NA LATA 2021-2025

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Brzeziny jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 61, z 2021 r., poz. 11 i poz. 1243), zgodnie z którym gmina jest zobowiązana do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, zapewnienia najmu lokali socjalnych oraz lokali zamiennych - w ramach racjonalnej gospodarki mieszkaniowej.

2. Celem programu jest określenie kierunków działania Miasta Brzeziny w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- 1) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach;
- 2) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Miasta Brzeziny.

3. Program zakresem swoim obejmuje:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Brzeziny w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Brzeziny oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Brzeziny w latach objętych programem;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej zasobem Miasta Brzeziny w latach objętych programem;
- 7) wysokość kosztów w latach objętych programem z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Brzeziny, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Brzeziny.

4. W latach 2021-2025 Miasto Brzeziny będzie prowadziło politykę mieszkaniową poprzez:

- 1) zwiększanie zasobu lokali będących przedmiotem najmu socjalnego dla zapewnienia mieszkań najbardziej potrzebującym;
- 2) prowadzenie remontów i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta Brzeziny;
- 3) udoskonalanie jakości zarządzania istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Miasta Brzeziny w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Miasta Brzeziny stanowi 110 lokali usytuowanych w 12 budynkach, z których :
- 1) dwa stanowią własność Miasta Brzeziny (przy ul. Krakówek 5 i ul. Świętej Anny 35A),
 - 2) jeden stanowi współwłasność Miasta Brzeziny i osób fizycznych (przy ul. Reformackiej 12),
 - 3) jeden stanowi współwłasność Miasta Brzeziny, osób fizycznych i Towarzystwa Budownictwa Społecznego (przy ul. Piłsudskiego 12),
 - 4) osiem nie posiada uregulowanego stanu prawnego i znajduje się w posiadaniu Miasta Brzeziny.
2. Struktura lokali będących w zasobach mieszkaniowych Miasta Brzeziny - tabela nr 1.

Tabela nr 1

L.p.	Adres (ulica)	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali Najem socjalny	Instalacja wod-kan.
1.	Św. Anny 35A	723,69	19	-	Tak
2.	Kościuszki 18	451,26	13, w tym 9 wyłączonych z użytkowania	-	Nie
3.	Krakówek 5	592,44	9	6	Nie
4.	Lasockich 20	552,98	13	1	Tak
5.	Modrzewskiego 11	160,37	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	6	4	Tak
11.	Piłsudskiego 12	230,41	6, w tym 6 lokali opróżnionych	-	Tak
12.	Wojska Polskiego 75	284,04	6	2	Nie
	Razem	4 237,36	94	16	---

3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Brzeziny w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Stan na dzień sporządzenia planu	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
110	110	110	97*	97	97

*Ze względu na zły stan techniczny budynek przy ul. Kościuszki 18 został częściowo wyłączony z użytkowania (frontowa część budynku). Po przekwaterowaniu rodzin zamieszkujących w budynku Miasto Brzeziny rozpocznie czynności zmierzające do rozbiórki budynku.

W związku z podjęciem Uchwały Nr XXXVIII/289/2021 Rady Miasta Brzeziny z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Łódzkie sp. z o.o., Miasto Brzeziny planuje utworzenie Spółki z Krajowym Zasobem Nieruchomości w celu budowania domów mieszkalnych.

4. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Brzeziny.

- 1) systematyczna analiza stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Brzeziny.

2) ocena stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących;

3) czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi:

- a) wiek budynku,
- b) rodzaj zabudowy,
- c) rodzaj konstrukcji budynku,
- d) rodzaj i stan pokrycia dachowego,
- e) sposób podpiwniczenia i izolacji budynku,
- f) warunki gruntowe,
- g) sposób utrzymania i użytkowania budynku.

5. Stan techniczny budynków przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Lp.	Lokalizacja budynku	Opis techniczny budynku
1	Św. Anny 35A	Budynek oddany do użytkowania w 2015 r. Budynek w dobrym stanie technicznym.
2	Kościuszki 18	Budynek w złym stanie technicznym. Wyłączona z użytkowania frontowa część budynku z uwagi na pęknięte sklepienie łukowe w sieni przejazdowej, ściany zawilgocone po całym obwodzie do wysokości 3 m, na elewacjach duże ubytki tynku, ubytki konstrukcji murowej w cokole budynku, zmurszała zaprawa wapienna murów, rozwarstwiona konstrukcja ścian. Docelowo budynek (po przekwaterowaniu lokatorów z zamieszkałej części) przeznaczony do rozbiórki.
3	Krakówek 5	Budynek w dostatecznym stanie technicznym. Uszkodzenia poszycia dachu, widoczne pęknięcia i nieszczelności, zawilgocone fundamenty, uszkodzenia cokołów, ubytki w tynkach cementowo-wapiennych na matach z trzciny, zmurszenia.
4	Lasockich 20	Budynek w dostatecznym stanie technicznym. Zawilgocone fundamenty, widoczne pęknięcia, skorodowania balkonów.
5	Modrzewskiego 11	Budynek w średnim stanie technicznym. Konstrukcja budynku nie wymaga napraw. Spękane, zawilgocone fundamenty. Stolarka okienna, drzwiowa w stanie średnim. W części zły stan pokrycia dachu. Kominy wymagają naprawy.
6	Piłsudskiego 24	Budynek w średnim stanie technicznym. Konstrukcja budynku nie wymaga napraw. Widoczne pęknięcia i zniszczenia pokrycia dachu, zniszczona obróbka blacharska, pęknięcia kominów, odspojenia tynków. Stolarka okienna i drzwiowa w stanie dobrym.
7	Reformacka 12	Budynek w średnim stanie technicznym. W średnim stanie pokrycie dachu, papa termozgrzewalna pofałdowana i nieszczelna. Pozostałe elementy konstrukcyjne w stanie średnim.
8	Świętej Anny 14	Budynek w średnim stanie technicznym. Konstrukcja budynku nie wymaga napraw. Przestarzała instalacja elektryczna.
9	Świętej Anny 30	Budynek w średnim stanie technicznym. Konstrukcja budynku nie wymaga napraw. Ubytki w tynkach cementowo-wapiennych, odspojenia na oficynie, zawilgocenia i zmurszenia. Stolarka okienna i drzwiowa w stanie zadowalającym.
10	Waryńskiego 3	Budynek w dostatecznym stanie technicznym. Stropy nieszczelne, uszkodzone, spękane, ugięte. Elementy ścian zewnętrznych z wyraźnymi ubytkami. W jednym lokalu stolarka okienna drewniana w stanie średnim.

11	Piłsudskiego 12	Parter budynku w wyniku gwałtownego deszczu został zalany. Ściany zawilgocone, fundamenty zawilgocone, ubytki w tynkach. Konstrukcja budynku nie wymaga napraw. Budynek w średnim stanie technicznym.
12	Wojska Polskiego 75	Budynek w dostatecznym stanie technicznym. Stolarka drzwiowa do wymiany, elementy konstrukcyjne w stanie średnim, pęknięcia tynków na kominach, fundamenty zawilgocone i spękane, przestarzała instalacja elektryczna w lokalach i na klatce schodowej.

6. Stan wyposażenia w media lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Brzeziny przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Lokalizacja budynku	Instalacja wodociągowa	Instalacja kanalizacyjna	Instalacja c.o.
1	Św. Anny 35A	Tak	Tak	Tak (sieć ciepłownicza)
2	Kościuszki 18	Tak	Tak	Nie (piece węglowe)
3	Krakówek 5	Nie	Nie	Nie (piece węglowe)
4	Lasockich 20	Tak	Tak	Nie (piece węglowe)
5	Modrzewskiego 11	Tak	Tak	Nie (piece węglowe)
6	Piłsudskiego 24	Tak	Tak	Nie (piece węglowe)
7	Reformacka 12	Tak	Tak	Nie (piece węglowe)
8	Świętej Anny 14	Tak	Tak	Nie (piece węglowe)
9	Świętej Anny 30	Tak	Tak	Nie (piece węglowe)
10	Waryńskiego 3	Tak	Tak	Nie (piece węglowe)
11	Piłsudskiego 12	Tak	Tak	Nie (piece węglowe)
12	Wojska Polskiego 75	Nie	Nie	Nie (piece węglowe)

7. Założenia standardów, jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Miasta Brzeziny, są następujące:

1) dotyczy budynków:

- a) elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń,
- b) sprawna instalacja elektryczna przygotowana do zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- c) instalacja kominowa spalinowa i wentylacyjna z corocznym protokołem badań,
- d) instalacja odgromowa z protokołem badań (co 3 lata),
- e) elewacja budynków bez ubytków tynków,
- f) pokrycia dachowe szczelne i konserwowane,
- g) kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,

- h) malowane klatki schodowe, korytarze i elementy stolarki,
- i) zbiorniki bezodpływowe na ścieki o odpowiedniej wielkości;

2) dotyczy lokali mieszkalnych:

- a) sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- b) sprawna instalacja elektryczna,
- c) odpowiednie do standardu lokalu wyposażenie w urządzenia sanitarne,
- d) odpowiednio dobrane źródło ogrzewania lokalu,
- e) szczelna stolarka drzwiowa i okienna.

8. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Brzeziny w poszczególnych latach - tabela nr 5.

Tabela nr 5

Lp.	Lokalizacja budynku	2021	2022	2023	2024	2025
1	Św. Anny 35A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2	Kościuszki 18	zły	zły	Nie dotyczy z uwagi na planowaną rozbiórkę (w tym części obecnie zamieszkałej)		
3	Krakówek 5	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
4	Lasockich 20	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
5	Modrzewskiego 11	średni	średni	dobry	dobry	dobry
6	Piłsudskiego 24	średni	średni	średni	średni	średni
7	Reformacka 12	średni	średni	średni	średni	średni
8	Świętej Anny 14	średni	średni	średni	średni	średni
9	Świętej Anny 30	średni	średni	średni	średni	średni
10	Waryńskiego 3	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
11	Piłsudskiego 12	średni	średni	dobry	dobry	dobry
12	Wojska Polskiego 75	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny

Rozdział 3.

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

Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacji zasobu mieszkaniowego Miasta Brzeziny w latach 2021-2025 opracowano w oparciu o przedłożone przez zarządcę nieruchomości potrzeby remontowe.

1. Plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji w latach 2021-2025 przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Lp.	Adres budynku	Zakres remontu
-----	---------------	----------------

1.	Kościuszki 18*	<ul style="list-style-type: none"> -remont kapitalny lokalu mieszkalnego nr 9 (m.in. wymiana: inst. elekt., tynków wewnętrznych, wymiana podłóg drewnianych), -krycie dachu papą termozgrzewalną budynku gospodarczego, -remont klatki schodowej - oficyny/naprawa tynków wew. wraz z malowaniem, -wymiana drzwi wew. do budynku oficyny 1 szt., -wymiana inst. elekt. zasilających lokale i w lokalach mieszkalnych, -wykonanie zaleceń z inwentaryzacji i okresowej kontroli przewodów kominowych, -wykonanie odrębnego przyłącza energii elektrycznej do budynku oficyny
2.	Krakówek 5	<ul style="list-style-type: none"> -wymiana drzwi wejściowych do lokalu nr 13, -wymiana okien w lokalu nr 4, -wymiana konstrukcji dachu, krycie dachu papą termozgrzewalną, wymiana obróbek blacharskich, przebudowa kominów (bud. mieszkalny), -wymiana drzwi wejściowych do budynku 2 szt., -wymiana inst. elektrycznej zasilającej lokale i w lokalach mieszkalnych, -wykonanie i montaż balustrady przy schodach wejściowych do budynku -wykonanie zaleceń z inwentaryzacji i okresowej kontroli przewodów kominowych
3.	Lasockich 20	<ul style="list-style-type: none"> -wykonanie tynków zewnętrznych budynku frontowego, -remont balkonu - 1 szt. (oficyna), -budowa komórkowca (projekt + pozwolenie na budowę), -wykonanie tynków zewnętrznych ściany tylnej budynku oficyny, -wymiana drzwi wejściowych do budynku - 2 szt., -naprawa tynków na klatce schodowej i malowanie klatki schodowej (front i oficyna), -wymiana inst. elektrycznej zasilającej lokale i w lokalach mieszkalnych, -krycie dachu papą termozgrzewalną, wymiana obróbek blacharskich, przemurowanie kominów ponad dachem i tynkowanie kominów na strychu (frontowa kamienica), -wykonanie zaleceń z inwentaryzacji i okresowej kontroli przewodów kominowych
4.	Modrzewskiego 11	<ul style="list-style-type: none"> -krycie dachu papą termozgrzewalną, wymiana obróbek blacharskich, przemurowanie kominów ponad dachem i naprawa kominów na strychu budynku mieszkalnego -wymiana instalacji elektrycznej zasilającej lokale i w lokalach mieszkalnych, -naprawa schodów wejściowych do budynku, -krycie dachu papą termozgrzewalną budynku komórkowca, -wykonanie zaleceń z inwentaryzacji i okresowej kontroli przewodów kominowych
5.	Piłsudskiego 24	<ul style="list-style-type: none"> -budowa komórkowca (projekt i pozwolenie na budowę) dla dwóch lokatorów, -wymiana drzwi wejściowych do budynku, -krycie dachu papą termozgrzewalną i wykonanie obróbek blacharskich, -wykonanie zaleceń z inwentaryzacji i okresowej kontroli przewodów kominowych
6.	Wojska Polskiego 75	<ul style="list-style-type: none"> -wymiana instalacji elektrycznej na klatkach schodowych, -wykonanie instalacji elektrycznej i wykonanie tynków wewnętrznych w pomieszczeniu werandy,

		<ul style="list-style-type: none"> -wymiana instalacji elektrycznej zasilającej lokale i w lokalach mieszkalnych, -budowa komórkowca (projekt i pozwolenie na budowę), -wymiana okna na klatce schodowej, -naprawa schodów wejściowych do budynku, -miejscowe naprawy i uzupełnienie ścian zewnętrznych, -wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, -wymiana instalacji elektrycznej zasilającej lokale i wymiana instalacji w lokalach, -wykonanie zaleceń z inwentaryzacji i okresowej kontroli przewodów kominowych
7.	Reformacka 12	<ul style="list-style-type: none"> -przemurowanie kominów ponad dachem, -wymiana instalacji elektrycznej zasilającej lokale i wymiana instalacji w lokalach, -krycie dachu papą termozgrzewalną i wykonanie obróbek blacharskich, -wykonanie zaleceń z inwentaryzacji i okresowej kontroli przewodów kominowych
8.	Świętej Anny 14	<ul style="list-style-type: none"> -wymiana skrzydeł bramy wjazdowej, -naprawa stopni i posadzek na klatkach schodowych i w prześwicie bramowym, -wymiana instalacji elektrycznej zasilającej lokale i wymiana instalacji w lokalach
9.	Świętej Anny 30	<ul style="list-style-type: none"> -krycie dachu papą termozgrzewalną i wymiana elementów obróbek blacharskich budynku komórkowca, -wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w 1 lokalu, -wymiana instalacji elektrycznej zasilającej lokale i wymiana instalacji w lokalach, -wykonanie zaleceń z inwentaryzacji i okresowej kontroli przewodów kominowych
10.	Waryńskiego 3	<ul style="list-style-type: none"> -remont elewacji frontowej i szczytowej budynku mieszkalnego, -naprawa lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej 4 szt., -kompleksowy remont klatki schodowej wraz z konstrukcją schodów, -wymiana instalacji elektrycznej zasilającej lokale i wymiana instalacji w lokalach, -naprawa konstrukcji dachu i krycie dachu papą termozgrzewalną, przemurowanie kominów (budynek mieszkalny), -wykonanie i montaż zadaszenia nad drzwiami wejściowymi, -wykonanie zaleceń z inwentaryzacji i okresowej kontroli przewodów kominowych
11.	Piłsudskiego 12	<ul style="list-style-type: none"> -wykonanie odwodnienia terenu, -osuszenie ścian i uzupełnienie tynków po powodzi, -wykonanie chodnika z płyt betonowych wzdłuż budynku, -naprawa komórkowca, -wykonanie zaleceń z inwentaryzacji i okresowej kontroli przewodów kominowych
12.	Świętej Anny 35A	<ul style="list-style-type: none"> -budynek oddany do użytku w 2015 roku nie wymaga pilnych napraw i remontów, -wykonanie zaleceń z inwentaryzacji i okresowej kontroli przewodów kominowych

* zgodnie z opisem z rozdziale II wykonanie zakresu robót remontowych jest nieuzasadnione, docelowo budynek przeznaczony do rozbiórki

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W okresie objętym programem Miasto Brzeziny nie przewiduje sprzedaży lokali mieszkalnych z uwagi na fakt, iż większość budynków nie posiada uregulowanego stanu prawnego, dwie nieruchomości stanowią współwłasność. Budynek będący własnością Miasta Brzeziny przy ul. Krakówek 5 będący w dostatecznym stanie technicznym wymaga naprawy poszycia całego dachu. Z kolei względu na zły stan techniczny budynek przy ul. Kościuszki 18 został częściowo wyłączony z użytkowania (frontowa część budynku). Po przekwaterowaniu czterech rodzin zamieszkujących w tym budynku Miasto Brzeziny rozpocznie czynności zmierzające do rozbiórki budynku.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa powinna funkcjonować w oparciu o zasady:

- 1) jawności informacji dotyczących kształtowania się czynszów, polegającej na dostępności społeczeństwa do tych informacji oraz publikowaniu aktów prawa miejscowego określających stawki czynszów na terenie Miasta Brzeziny;
- 2) racjonalnego ustalania czynszów, polegającego na ustalaniu takich stawek czynszu, które uwzględniają możliwości ich zapłaty przez lokatorów oraz realny poziom kosztów, jakie musi ponieść Miasto Brzeziny na odtworzenie substancji mieszkaniowej (remonty i modernizacje);
- 3) celowości wydatkowania środków finansowych pochodzących z czynszów w oparciu o uchwalony program oraz zapotrzebowanie społeczne na modernizacje podnoszące standard zasobów mieszkaniowych.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za najem socjalny,
- b) za pozostałe lokale mieszkalne,
- c) za pomieszczenia tymczasowe.

2. Wysokość czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Brzeziny powinna być kształtowana na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym, co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzenia prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną,
- 2) umożliwiającym sprawne administrowanie zasobami,
- 3) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa Miasta Brzeziny.

3. Dla lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Brzeziny ustala się miesięczną stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Stawki czynszu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ustala Burmistrz Miasta Brzeziny, w drodze zarządzenia w oparciu o zasady określone w niniejszej uchwale, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

5. Wysokość stawki czynszu za lokal wynajmowany w ramach najmu socjalnego nie może przekraczać 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Brzeziny.

6. W odniesieniu do stawek czynszu za lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających.

7. W pomieszczeniach tymczasowych ustala się stawkę czynszu w wysokości stawki czynszu w lokalach wynajmowanych w ramach najmu socjalnego.

8. 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 %
- e) lokal w budynku po remoncie (w okresie 3 lat od dnia ukończenia remontu) + 5%

2) Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych - 20 %
- b) lokal bez instalacji wodociągowych lub kanalizacyjnych - 15%
- c) lokal na poddaszu - 10 %
- d) lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego - 10 %
- e) lokal jednoizbowy bez kuchni - 20 %
- f) lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 20 %
- g) lokal usytuowanym w budynku położonym w odległości powyżej 1000 m od centrum miasta (pl. Jana Pawła II) - 5 %

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

10. Objasnienia 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 spłuczki. Dotyczy to również WC przynależnego indywidualnie do lokalu, położonego poza lokalem w budynku na tej samej kondygnacji.
- 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 rozproszaniem (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.

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

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

Rozdział 6.

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

1. Mieszkaniowym zasobem Miasta Brzeziny zarządza do dnia 31 grudnia 2021 r., na podstawie umowy zlecenie o zarządzanie, Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Brzezinach – Sp. z o.o.

2. Do obowiązków Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Brzezinach, wynikających z zawartej umowy, należy w szczególności:

- 1) zapewnienie 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) terminowe przekazywanie uiszczanych przez najemców należności wynikających z zawartych umów związanych z zarządzanymi nieruchomościami;
- 3) składanie deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
- 4) prowadzenie obsługi najemców lokali w zakresie wynajmu lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym aktami prawa miejscowego;
- 5) całoroczne utrzymanie porządku i czystości w budynkach i w ich otoczeniu, w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym uchwał Rady Miasta Brzeziny;
- 6) prowadzenie ewidencji eksploatacyjnej nieruchomości przekazanych w zarządzanie;
- 7) prowadzenie dokumentacji dotyczącej technicznego utrzymania budynków na warunkach określonych w przepisach prawa;
- 8) prowadzenie obsługi finansowo – księgowej zarządzanych nieruchomości, w tym prowadzenie ewidencji przychodów i kosztów;
- 9) opracowanie i przedłożenie planu przychodów i kosztów dotyczących zarządzanych nieruchomości;
- 10) opracowanie planu potrzeb remontowych.

3. W latach 2022- 2025 przewiduje się natomiast udzielenie zamówienia publicznego na zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta Brzeziny podmiotom posiadającym aktualne uprawnienia dotyczące zarządzania nieruchomościami.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Brzeziny są:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Brzeziny;
- 2) dodatki mieszkaniowe;
- 3) środki z budżetu Miasta;

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:

- 1) fundusze Unii Europejskiej;
- 2) kredyty komercyjne;
- 3) inne źródła finansowania.

3. 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.

4. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025, 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.

Rozdział 8.

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

1. Na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta w budżecie na rok 2021 oraz lata 2022-2025 zabezpieczone środki przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj kosztów	Rok				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	250.000,00	250.000,00	260.000,00	260.000,00	270.000,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	110.000,00	110.000,00	100.000,00	100.000,00	90.000,00
3.	Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli.	-	-	-	-	-
	Razem	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00

2. Z tytułu zawartej umowy o zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasto Brzeziny w roku 2021 wypłaci zarządcy wynagrodzenie w kwocie brutto 86 884,32 zł.

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

Rozdział 9.

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

1. W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podjęte zostaną następujące działania:

- 1) zapewnienie lokali zamiennych najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wyłączonych z użytkowania oraz pomieszczeń tymczasowych na okres prowadzonych remontów w budynkach,
- 2) dla rodzin będących w trudnej sytuacji materialnej, zalegających z opłatami z tytułu najmu lokalu, proponowanie zamian na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu.

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

3. Zasadne jest podjęcie działań zmierzających do pozyskania dodatkowych lokali oraz tymczasowych pomieszczeń do zasobu poprzez przekwalifikowanie istniejących lokali (spełniających warunki określone w ustawie).