

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MIASTO BRZEZINY NA LATA 2008-2012**

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

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Brzeziny stanowi 77 lokali usytuowanych w 11 budynkach, z których 1 stanowi własność Gminy, 1 współwłasność Gminy i osób fizycznych, natomiast pozostałe budynki stanowią własność osób fizycznych i nie posiadają uregulowanego stanu prawnego.

L.p.	Adres (ulica)	Powierzchnia użytkowa lokali w m²	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych	Ilość lokali użytkowych	Instalacja wod-kan.
1.	Andersa 2	40,90	1	-	-	Tak
2.	Reformacka 12	83,83	2	-	-	Tak
3.	Piłsudskiego 24	87,36	2	-	-	Tak
4.	Kościuszki 18	573,76	6	8	-	nie
5.	Lasockich 20	552,98	13	1	-	Tak
6.	Kościuszki 8	241,75	4	2	2	Nie
7.	Waryńskiego 3	352,07	7	2	1	Tak
8.	Wojska Polskiego 75	284,04	8	-	-	Nie
9.	Świętej Anny 30	279,06	5	-	-	Tak
10.	Świętej Anny 14	445,85	10	-	-	Tak

11.	Modrzewskiego 11	173,13	6	-	-	Tak
	Razem	3.114,93	64	13	3	

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zostały wybudowane przed 1945 rokiem, w związku z czym większość z nich jest w złym stanie technicznym, co skutkuje koniecznością ponoszenia znacznych nakładów na remonty i modernizacje.

Biorąc jednak pod uwagę niuregulowaną sytuację prawną większości nieruchomości Gmina Miasto Brzeziny ograniczy się do wykonywania wyłącznie koniecznych robot remontowych. W celu wykonywania zadania w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych Gmina zawarła porozumienie z Towarzystwem Budownictwa Społecznego w Brzezinach- Sp. z o.o. w przedmiocie udostępnienia lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach TBS na lokale socjalne.

W związku z rosnącym zapotrzebowaniem na lokale socjalne planujemy w kolejnych latach zwiększać liczbę lokali objętych w/w porozumieniem, a opróżnianie przez dotychczasowych najemców lokale w mieszkaniowym zasobie Gminy, o niskim standardzie, przeznaczać na lokale socjalne.

Ponadto Gmina wspierać będzie rozwój wszelkich form budownictwa, zarówno budowy mieszkań socjalnych, developerskich, prywatnych jak i poprzez Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

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

Mieszkaniowy zasób Gminy, ze względu na wiek, znajduje się w złym stanie technicznym. Powszechną wadą większości budynków jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych lub jej całkowity brak. Z powodu ograniczonych środków finansowych oraz faktu, iż większość budynków nie stanowi własności Gminy, nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji i remontów.

W latach 2008-2012 remonty budynków polegać będą przede wszystkim na:

- utrzymaniu stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- zapewnieniu użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem, zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności zapewnieniu warunków umożliwiających

zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych i ochronę przeciwpożarową,

Opracowanie szczegółowego planu remontów na lata 2008-2012 nie jest możliwe z uwagi na fakt, że konieczność podjęcia decyzji o wykonaniu określonych robót remontowych często wynika z nagłego pogorszenia się stanu technicznego budynku.

Zarządca mieszkaniowym zasobem Gminy zobowiązany jest do przedkładania do 30 września każdego roku planu potrzeb remontowych.

Na ich podstawie, w ramach zabezpieczonych w budżecie środków finansowych, na każdy rok będą ustalane szczegółowe plany remontów.

Zestawienie bieżących potrzeb remontowych

Lp.	Adres budynku	Zakres remontu	Szacunkowa wartość robót (w zł.)
1.	Andersa 2	naprawa połaci dachowej	4.100
2.	Reformacka 12	smołowanie połaci dachowej	2.500
3.	Kościuszki 18	-wymiana stolarki okiennej -budowa źródła ulicznego lub wykonanie przyłącza wod.-kan do budynku oraz wykonanie instalacji wod-kan w budynku, -drobne naprawy dachu i zamontowanie drzwi i wycierowych	2.500 50.000 2.200
4.	Piłsudskiego 24	-budowa komórki, -smołowanie połaci dachowej, -wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	6.000 1.000 5.800
5.	Lasockich 20	- wykonanie tynków zewnętrznych budynku,	37.000

		-wykonanie wylewki betonowej w bramie, -wymiana stolarki okiennej, -budowa komórkowca, - remont balkonu - zamontowanie drzwiczek wycierowych	2.500 800 15.000 2.000 1.200
6.	Modrzewskiego 11	-drobne naprawy dachu i zamontowa- nie drzwiczek wycierowych	3.400
7.	Wojska Polskiego 75	- budowa szamba i przyłącza kanalizacyjnego, - budowa komórkowca, -wymiana stolarki okiennej i drzwiowej -wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej - wymian a podłogi i remont lokalu	9.000 10.000 10.000, 2.200 5.200
8.	Waryńskiego 3	-naprawa tynków, -wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, -wymiana instalacji na klatce schodowej, - zamontowanie drzwiczek wycierowych	6.500 5.000 2.000 800
9.	Świętej Anny 30	- docieplenie bramy, -wykonanie wylewki w bramie, -wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, -wymiana instalacji elektrycznej, naprawa tynków i zamontowanie drzwiczek wycierowych	4.000 2.200 5.840 2.600
10.	Świętej Anny 14	-wymiana instalacji na klatce	

		schodowej i malowanie klatki,	4.700
		-wymiana stolarki drzwiowej	2.000
11.	Kościuszki 8	-wymiana stolarki okiennej,	800
		- wymiana instalacji elektrycznej,	3.000
		- remont dwóch lokali po pożarze,	20.000
		- remont komórki	1.700

Razem : 233.540 zł.

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Mieszkaniowy zasób Gminy stanowi : 1 budynek będący własnością Gminy, w którym znajduje się 1 lokal mieszkalny, 1 budynek (4 lokale) którego Gmina jest współwłaścicielem oraz 9 budynków nie mających uregulowanego stanu prawnego.

W związku z powyższym nie planuje się sprzedaży mieszkań.

IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Podstawą ustalania wysokości stawki czynszu za lokale mieszkalne jest ustalony przez Wojewodę Łódzkiego wskaźnik przeliczeniowy odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa łódzkiego.
2. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2002 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Burmistrz Miasta Brzeziny ustala wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych , do których mają zastosowanie czynniki podwyższające i obniżające.
4. Wysokość stawki czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.
5. W odniesieniu do stawek czynszu za lokale socjalne nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających.
6. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu:
 - 1) Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:
 - a) lokal z wc - 15 %
 - b) lokal z łazienką - 15 %

- | | |
|-----------------|--------|
| c) 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 % |
7. Objaśnienia czynników wpływających na poziom czynszu:
- 1) przez wc rozumie się wydzielone na koszt wynajmującego pomieszczenie w lokalu lub znajdujące się poza nim, na tej samej kondygnacji, obsługujące jeden lub kilka lokali, posiadające instalację wodociągowo kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i sfluczki; wc może stanowić część łazienki,
 - 2) przez łazienkę rozumie się wydzielone na koszt wynajmującego pomieszczenie posiadające instalację wodociągowo kanalizacyjną oraz ciepłej wody lub urządzeń do podgrzewania wody, umożliwiającą podłączenie wanny, brodzika, baterii lub innych urządzeń i osprzętu służącego do celów higieniczno sanitarnych; łazienka podobnie jak wc może znajdować się poza lokalem, na tej samej kondygnacji i obsługiwać jeden lub kilka lokali,
 - 3) przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczaną z elektrociepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych lub budynkowych), a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu indywidualnie na koszt wynajmującego,
 - 4) przez instalację wodociągowo – kanalizacyjną rozumie się główne przewody wodociągowe i kanalizacyjne (piony) wraz z ich rozprowadzeniem (poziomy) po lokalu lub kondygnacjach budynku, zainstalowane na koszt wynajmującego,
 - 5) 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 Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania

mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza do dnia 31 grudnia 2008 r., na podstawie umowy zlecenie o zarządzanie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Brzezinach – Sp. z o.o. W latach 2008- 2012 przewiduje się zlecenie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, w drodze zamówienia publicznego, wyspecjalizowanym zarządcą .

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Miasto Brzeziny są:

1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
2. wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
3. 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 .

Przewiduje się podwyższanie stawki czynszu raz w roku, co spowoduje stopniowo pokrywanie coraz większej części kosztów wpływami z czynszów i docelowo doprowadzić do stanu pełnego samofinansowania się mieszkaniowego zasobu Gminy.

Urealnienie czynszów nie spowoduje znacznego pogorszenia sytuacji najemców o niskich dochodach dzięki znacznej pomocy w postaci dodatków mieszkaniowych i pozwoli na stopniowe likwidowanie nieuzasadnionych ze względów społecznych przywilejów (dotowanie gospodarstw domowych, które stać na pokrycie pełnych kosztów najmu lokalu).

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 Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicielami, a także wydatki inwestycyjne.

Koszty	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.
Remonty	63.400 zł.	60.000 zł.	60.000 zł.	60.000 zł.	60.000 zł.
Konserwacja	6.916 zł.	7.200 zł.	7.500 zł.	7.800 zł.	8.100 zł.
Inwestycje	-	-	-	-	-

Koszty zarządzania	34.000 zł.	36.000 zł.	38.000 zł.	40.000 zł.	42.000 zł.
Wynagrodzenia zarządcy	53.864 zł.	55.000 zł.	57.000 zł.	59.000 zł.	61.000 zł.
Ogółem	158.180 zł.	158.200 zł.	162.500 zł.	166.800zł.	171.100zł.

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

1. Konieczne jest urealnienie polityki czynszowej w celu doprowadzenia do zrównoważenia wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Zbigniew Bączyński