

Uchwała nr LXIV.563.2018
z dnia 26 września 2018 r.
Rady Miejskiej w Brwinowie

W sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brwinów na lata 2018-2022”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r., poz. 994, 1000, 1349 i 1432) w związku z z 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 2018r.,poz.1234 i 1496) Rada Miejska w Brwinowie uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brwinów na lata 2018-2022”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Brwinów.


§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWIDUJĄCY
Rady Miejskiej w Brwinowie

Sławomir Rakowiecki

Barbara Czajewska


Rada Prawny
WA-4/24
01.10.18

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Brwinów na lata 2018-2022**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brwinów na lata 2018-2022 określa podstawowe założenia i wytyczne działania Gminy mające na celu racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy Brwinów tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy.

Komunalne zasoby mieszkaniowe stanowiące własność Gminy Brwinów spełniają funkcję mieszkań o charakterze powszechnym, mieszkań na czas pracy na terenie Gminy oraz funkcje socjalne.

Tabela nr 1. Budynki i lokale mieszkalne zarządzane przez Gminę Brwinów

Lp.	adres	Lokale ogółem	komunalne	Socjalne	Na czas trwania stosunku pracy	Powierzchnia lokali w m ²
1.	Brwinów ul. Biskupicka 57A	9	2	7	x	227,2
2.	Brwinów ul. Turystyczna 4	5	5	x	x	182,94
3.	Brwinów ul. Rynek 28	6	6	x	x	152,3
4.	Brwinów ul. Powst.W-wy 4	4	3	x	1	195
5.	Brwinów ul. Słoneczna 6	4	3	x	1	108,4
6.	Brwinów ul. Grodziska 10	4	4	x	x	309,05
7.	Brwinów ul. Żwirowa 2	1	1	x	x	50
8.	Moszna Parcela nr 39	10	8	2	x	346,96
9.	Moszna Parcela 49A	60	x	58	2	1 371,31
10.	Krosna Wieś ul. Józefowska 5	14	2	11	1	541,58
11.	Czubin nr 1	9	9	x	x	333,23
12.	Żółwin ul.Szkolna 39	8	1	x	7	451,15
Razem		134	44	78	12	4269,12

Tabela nr 2. Wykaz kontenerów mieszkalnych na terenie Gminy Brwinów

Lp.	adres	liczba	Pow. użytkowa /m ²	Pow. użytkowa /m ²
1.	Krosna Wieś ul. Józefowska	10	12,50	125,00
2.	Czubin nr 1	2	12,50	25,00
3.	Czubin nr 1	2	25,00	50,00
RAZEM		14	200,00	200,00

Lokale mieszkalne w zasobie Gminy Brwinów wynajmowane są na czas nieoznaczony i na czas oznaczony oraz na czas pracy Urzędzie Gminy Brwinów oraz w placówkach oświatowych na terenie Gminy Brwinów.

Lokale są w dobrym stanie technicznym.

Tabela nr 3. Lokale stanowiące własność Gminy Brwinów zarządzane przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

Lp.	adres	Liczba lokali	Pow. użyt. lokali /m ²
1.	Brwinów ul. Biskupicka 57	4	141,53
2.	Brwinów ul. Biskupicka 57B	5	189,57
3.	Brwinów ul. Biskupicka 57C	5	202,91
4.	Brwinów ul. 11-go Listopada	2	94,6
5.	Brwinów ul. Zgoda 2	2	72,95
6.	Brwinów ul. Zgoda 4	2	58,56
7.	Brwinów ul. Piłsudskiego 4	1	36,5
8.	Czubin nr 14	1	59,25
9.	Czubin 15	3	103,16
10.	Żółwin ul. Szkolna 39A	2	57,21
Razem		27	1016,24

Łącznie mieszkaniowy zasób Gminy to 161 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 5 285,36 oraz 14 kontenerów mieszkalnych o powierzchni użytkowej 200m².

II. Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji

Gmina w miarę posiadanych środków finansowych stwarza warunki dla realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych w celu pozyskiwania lokali mieszkalnych lub tworzy warunki dla ich powstawania na terenie Gminy.

W wyniku przeprowadzonej analizy stanu technicznego budynków i lokali przedstawiono zakres potrzeb remontowych które należy przeprowadzić w budynkach komunalnych na terenie Gminy:

Brwinów ul. Turystyczna 4 budynek mieszkalny

Lp.	Do wykonania	Kwota remontu/modernizacji zł
1.	Malowanie elewacji budynku	80 000,00
2.	Wykonanie wentylacji	35 000,00

3.	Wykonanie systemu centralnego ogrzewania z własną kotłownią np. gazową lub olejową	60 000,00
----	--	-----------

Brwinów ul. Rynek 28

Lp.	Do wykonania	Kwota remontu/modernizacji zł
1.	Malowanie elewacji budynku i ogrodzenia, wykonanie cokołu z marmolitu	100 000,00
2.	Wykonanie instalacji wod-kan w w dwóch lokalach, remont istniejącej sieci wewnętrznej	30 000,00

Brwinów ul. Słoneczna 6

Lp.	Do wykonania	Kwota remontu/modernizacji zł
1.	Wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych	25 000,00
2.	Uszczelnienie ścian na strychu (wysypująca się zasypka trocinowa) bądź wykonanie innej izolacji termicznej tych ścian	15 000,00
3.	Termomodernizacja budynku, montaż ław kominiarskich, opaska wokół budynku	150 000,00
4.	Wykonanie wentylacji	25 000,00

Krosna Wieś ul. Józefowska 5

Lp.	Do wykonania	Kwota remontu/modernizacji zł
1.	Modernizacja pomieszczenia sanitarnego	15 000,00

Czubin 1

Lp.	Do wykonania	Kwota remontu/modernizacji zł
1.	Remont dachu, wymiana rur spustowych	150 000,00

Realizacja w każdym roku planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

III. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

Sprzedaż lokali gminnych – występować będzie wyłącznie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, na rzecz najemców, przy zastosowaniu bonifikat obowiązujących dla poszczególnych nieruchomości.

Ilość mieszkań do sprzedaży określana jest na podstawie wniosków złożonych przez najemców lokali.

IV. Zasady polityki czynszowej

Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- a) czynsz za lokale mieszkalne,
- b) czynsz za lokale socjalne,
- c) czynsz za pomieszczenia tymczasowe,
- d) czynsz za wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

W Gminie Brwinów czynsz ustala się na podstawie stawek czynszowych za 1 m²

powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Lokal wyposażony we wszystkie instalacje tj. elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, gazową, oraz posiadający łazienkę i w.c. to lokal o stawce bazowej 100%.

Czynniki obniżające stawkę bazową:

- brak w lokalu instalacji c.o lub instalacji gazowej – stawka czynszu wynosi 90% stawki bazowej,
- brak w lokalu instalacji c.o i instalacji gazowej jednocześnie – stawka czynszu wynosi 80% stawki bazowej,
- brak w lokalu instalacji c.o i instalacji gazowej oraz w.c lub łazienki – stawka czynszu wynosi 70% stawki bazowej,
- lokal wyposażony tylko w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną – stawka czynszu wynosi 60% stawki bazowej,
- lokal wyposażony tylko w instalację elektryczną – stawka czynszu wynosi 50% stawki bazowej.

Stawki bazowe czynszu podlegają 10% podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od strefy usytuowania budynku, stanu technicznego budynku i usytuowania lokalu w budynku.

Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Stawka ta może być ustalana dla poszczególnych lokali socjalnych w sposób odrębny, w zależności od wyposażenia technicznego lokalu i stanu technicznego budynku.

Od najemcy lokalu pobierane są również opłaty niezależne od właściciela – (Gminy Brwinów) takie jak dostawa wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości stałych, a w niektórych przypadkach dostawa energii elektrycznej.

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

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz Gminy Brwinów.

Administrowanie lokalami komunalnymi w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu oraz obsługa finansowa w zakresie naliczania i ściągania należności z tytułu najmu i opłat dodatkowych prowadzona jest przez pracowników Urzędu Gminy Brwinów.

W przypadku posiadania wolnych lokali komunalnych przeprowadzone zostanie postępowanie o wyłonienie nowego najemcy przez Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Burmistrza Gminy Brwinów. Komisja wytypuje nowego najemcę, biorąc pod uwagę przede wszystkim zasady najmu określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brwinów.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są :

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne z zasobów Gminy,
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe i garaże z zasobów Gminy,
- środki z budżetu Gminy.

W okresie 2018-2022 w zakresie gospodarki mieszkaniowej będą realizowane zadania związane z remontami, modernizacją i bieżącym utrzymaniem budynków i lokali.

Sposób finansowania oraz ich wysokość określają uchwały budżetowe.

VII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą działania polegające na :

1. dążeniu do zwiększenia zasobu lokali socjalnych z uwagi na tendencję wzrostową zapotrzebowania na takie lokale
2. umożliwieniu najemcom zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
3. kontrola sposobu użytkowania lokali.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Bawinowie

Sławomir Rokowicki

