

**Uchwała Nr XVIII/107/2020
Rady Gminy w Brzeźnie
z dnia 27maja 2020 roku**

w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeźno na lata 2020-2024”.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2020.713 t. j.) i 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. 2020.611 t. j.) uchwala się, co następuje:

§ 1.Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeźno na lata 2020 – 2024 (stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały).

§ 2.Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeźno.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Andrzej Janas

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BRZEŻNO NA LATA 2020-2024

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeżno, zwany dalej "programem", stanowi podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy, w tym:

- 1) zapewniania lokali w ramach najmu socjalnego oraz najmu pomieszczeń tymczasowych na czas oznaczony;
- 2) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony;
- 3) zapewniania lokali zamiennych.

2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Brzeżno;
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Brzeżno;
- 3) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy Brzeżno;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) uchwale rady gminy - należy przez to rozumieć uchwałę dotyczącą zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, podjętą w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy;
- 6) wspólnocie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Brzeżno - w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 7) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w brzmieniu określonym ustawą;
- 8) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal w brzmieniu określonym ustawą;
- 9) tymczasowym pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie w brzmieniu określonym ustawą;
- 10) umowie najmu socjalnego - należy przez to rozumieć umowę najmu w brzmieniu określonym ustawą;
- 11) kosztach utrzymania lokalu - należy przez to rozumieć koszty w brzmieniu określonym ustawą;
- 12) czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę Wójtowi do podejmowania indywidualnych decyzji.

4. Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

- 1) określenie działań mających na celu utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym;
- 2) nakreślenie kierunków związanych z dalszą sprzedażą lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w tym również pozyskiwaniem środków na rzecz mieszkalnictwa;
- 3) Gmina w okresie objętym programem będzie zaspokajać potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe;
- 4) przewiduje się podjęcie przez Gminę inwestycji związanych z adaptacją budynków bądź lokali użytkowych na cele mieszkaniowe;
- 5) Gmina będzie dążyła do podejmowania inwestycji mających na celu powiększenie własnych zasobów w okresie objętym Programem o 12 lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku, Tabela 1.

Lp.	Nr lokalu i położenie	Powierzchnia w m²
1.	Pęczeryno 50/1	28,90
2.	Pęczeryno 51	40,00
3.	Koszanowo 10/1	52,00
4.	Przyrzecze Grądzkie 1/1	48,55
5.	Przyrzecze Grądzkie 1/2	44,21
6.	Przyrzecze Grądzkie 1/3	55,51
7.	Słonowice 42/1	76,84
8.	Słonowice 42/2	95,88
9.	Słonowice 43/1	42,15
10.	Słonowice 43/2	65,18
11.	Słonowice 43/3	17,42
12.	Słonowice 43/4	75,62
13.	Słonowice 43/5	51,25
14.	Pólchleb 25	47,20
15.	Karsibór 15	72,58
16.	Karsibór 37/1	45,80
17.	Brzeźno 25/3	54,58
18.	Brzeźno 40/1	54,58
19.	Brzeźno 32B/3	43,33
	Pojedyncze pokoje	
1.	Pęczeryno 50/2	24,20
2.	Pęczeryno 50/1	17,00

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są m.in.: ich wiek, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców.

Tabela 2. Struktura wiekowa budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

Budynki stanowiące wyłączną własność Gminy Brzeźno

Lp.	Wiek budynków	Liczba budynków	pow. w m ²	Liczba lokali
1.	Wybudowane przed 1945 r.	5	655,94	12
2.	Wybudowane po 1945 r.	0	0	0

Budynki stanowiące współwłasność Gminy Brzeźno

Liczba budynków	Lp.	Wiek budynków	pow. w m ²	Liczba lokali
7	1.	Wybudowane przed 1945 r.	342,26	8
1	2.	Wybudowane po 1945 r.	54,58	1

3. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Posiadanie wiedzy dotyczącej stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Priorytety w zakresie remontów kształtuje założony podział określający stan techniczny budynków:

zły stan - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki,

średni stan - w najbliższym czasie (do 4 lat) należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków,

dobry stan - nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

Tabela 3. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków mieszkalnych.

Lp.	Nr lokalu i położenie	Stan techniczny budynków oraz lokali
1.	Pęczeryno 50/1	Średni
2.	Pęczeryno 51	Średni
3.	Koszanowo 10/1	Dobry
4.	Przyrzecze Grądzkie 1/1	Dobry
5.	Przyrzecze Grądzkie 1/2	Dobry
6.	Przyrzecze Grądzkie 1/3	Dobry
7.	Słonowice 42/1	Dobry
8.	Słonowice 42/2	Dobry
9.	Słonowice 43/1	Dobry
10.	Słonowice 43/2	Średni
11.	Słonowice 43/3	Dobry
12.	Słonowice 43/4	Dobry
13.	Słonowice 43/5	Dobry
14.	Pólchleb 25	Zły
15.	Karsibór 15	Zły
16.	Karsibór 37/1	Średni
17.	Brzeźno 25/3	Zły

18.	Brzeżno 40/1	Dobry
19.	Brzeżno 32B/3	Dobry
	Pojedyncze pokoje	
1.	Pęczeryno 50/2	Średni
2.	Pęczeryno 50/1	Dobry

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy przez wiele lat kształtuje się na takim samym poziomie.

5. Ilość mieszkań nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizację ustawowego obowiązku Gminy w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób nieposiadających własnego mieszkania, których dochody uniemożliwiają rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

6. W zależności od podstawy prawnej przydzielenia lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy potrzeby, według stanu na 31.12.2019 r., kształtowały się następująco:

1) 2 lokale zamienne,

2) 2 lokale z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych,

3) 15 lokali dla osób, które złożyły wnioski do 31.12.2019 r. i nadal oczekują na propozycję najmu(w tej grupie znajdują się również wnioski osób o niskich dochodach lub bez dochodu);

7. Potrzeby dotyczące ilości lokali komunalnych, oszacowane na podstawie liczby prowadzonych spraw i ilości złożonych wniosków mieszkaniowych do 31.12.2019 r., wynoszą 17 lokali. Brakuje więc w zasobach 17 lokali aby zrealizować zapotrzebowanie w 100% wg stanu na 31.12.2019 r.

8. Należy zabezpieczyć mieszkania pod nadzwyczajne potrzeby dla osób, które znalazły się w takiej potrzebie w wyniku zdarzeń losowych oraz w związku z przemocą w rodzinie.

9. Poszerzenie kręgu osób uprawnionych do zawarcia umów na czas oznaczony oraz aktualnie obowiązujący zakaz eksmisji bez wskazania lokalu, do którego ma być przeprowadzona, mają bezpośredni wpływ na przewidywany dalszy wzrost zapotrzebowania na tego typu lokale. Brak możliwości odzyskiwania lokali z zasobu nie pozwala aktualnie na realizację wyroków eksmisyjnych. W obecnym stanie prawnym do przeprowadzenia eksmisji osób, którym sąd w wyroku nie przyznał prawa do lokalu socjalnego lub prawa do najmu socjalnego, niezbędne jest wskazanie przez gminę lub wierzyciela tzw. pomieszczenia tymczasowego, które powinno spełniać wymagania określone odrębnymi przepisami. Wymagania ustawowe dotyczące pomieszczenia tymczasowego niewiele różnią się od wymagań odnoszących się do lokali przeznaczonych na potrzeby najmu na czas nieoznaczony. Z tego powodu należy uznać, że w celu faktycznego dokonania eksmisji tego typu trzeba będzie przekwaterować eksmitowane osoby do lokali komunalnych i tworzyć w ten sposób pomieszczenia tymczasowe, zawierając umowy najmu na czas oznaczony od 1 miesiąca do 6 miesięcy.

10. Szacuje się, że nastąpi rosnąca liczba najemców, których zadłużenie wobec Gminy z tytułu należności czynszowych wynosić będzie więcej niż 5.000,- zł, a tym samym prawdopodobnym wzrostem ilości wyroków eksmisyjnych i koniecznością zapewnienia lokali do przekwaterowań praktycznie każdej eksmitowanej rodzinie, potrzeby w tym zakresie wzrosną w ciągu najbliższych lat. Spowoduje to pilną konieczność pozyskania lokali z przeznaczeniem ich na najem socjalny.

11. Przy realizacji budownictwa mieszkaniowego lub adaptacji obiektów na cele mieszkalne, stosowane są normy określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z treścią rozporządzenia, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia nadającego się na pobyt ludzi, niezależnie od tego czy będzie przeznaczone na najem socjalny, pomieszczenie tymczasowe czy też będzie wynajmowane na czas nieoznaczony jako lokal mieszkalny. W praktyce oznacza to, że wszystkie nowo powstałe lokale będą pełnokomfortowe i jedynym kryterium zakwalifikowania ich jako przedmiot najmu socjalnego bądź najmu tymczasowego pomieszczenia może być kryterium dochodowe rodziny, której lokal ten będzie wynajmowany lub wyrok sądu orzekający o eksmisji. Możliwe też będzie większe zagęszczenie pomieszczenia tymczasowego (wynajęcie go gospodarstwu domowemu o większej liczbie osób, nie przekraczając jednak określonego ustawą minimum powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę - 5 m²).

12. Dla sprawnego bieżącego realizowania potrzeb osób oczekujących na najem socjalny, bądź na najem tymczasowego pomieszczenia, za celowe uznaje się następujące działania:

1) po odzyskaniu wolnego lokalu o jego przeznaczeniu do najmu socjalnego, bądź najmu jako pomieszczenia tymczasowego, decydowało będzie aktualne zapotrzebowanie Gminy, podyktowane wysokością dochodu rodziny oczekującej na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, bądź koniecznością realizacji wyroku eksmisyjnego osoby/osób bez prawa do najmu socjalnego lokalu;

2) w przypadku braku możliwości zaproponowania lokalu mieszkalnego najemcom, z którymi zawarto umowę najmu socjalnego, a którzy przestali spełniać warunki uprawniające do kontynuowania takiej umowy, Wójt będzie proponował najem tego lokalu na czas nieoznaczony pod warunkiem, że w lokalu będzie zapewniona wymagana ustawą minimalna norma powierzchni mieszkalnej przypadająca na jedną osobę oraz będzie on wyposażony w media, takie jak instalacja elektryczna, instalacja wodnokanalizacyjna i źródło ciepła;

3) możliwość zmiany statusu lokalu wynajmowanego na czas oznaczony, pozwoli najemcy w przyszłości na jego wykupienie, jeżeli wyrazi taką wolę (dotychczas lokale socjalne nie mogły być wykupowane);

13. Przy dużym deficycie mieszkań i wciąż rosnących potrzebach mieszkańców za priorytetowe uznaje się następujące działania, zmierzające do zwiększenia ilości mieszkań w zasobie:

1) adaptacje budynków pozyskiwanych w drodze nabycia bądź przejęcia od innych jednostek, w tym Skarbu Państwa, przy udziale środków zewnętrznych, w celu utworzenia w nich lokali komunalnych, za zgodą Rady Gminy;

2) adaptacje lokali użytkowych, a także pomieszczeń strychowych na cele mieszkalne;

3) wyburzanie gminnej substancji mieszkaniowej znajdującej się w bardzo złym stanie technicznym, aby w jej miejsce mogły powstać nowe budynki wielomieszkaniowe z lokalami pełno standardowymi, jeżeli przepisy prawa budowlanego na to pozwolą;

4) realizację budownictwa mieszkaniowego na gruntach przeznaczonych na ten cel w planach zagospodarowania przestrzennego, w ramach inwestycji własnych Gminy.

14. Działaniami wspomagającymi rozwój inwestycji mieszkaniowych winny być:

1) priorytety dla mieszkalnictwa i budownictwa w planowaniu przestrzennym;

2) wspieranie poradnictwa dla członków wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji oraz wysokość kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w należytym stanie technicznym

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane będą przez administratora budynków na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki okresowych przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, a także ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz po zgłoszeniu problemów przez najemcę.

2. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

3. Założenia standardów, jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy to:

1) standard budynków:

- a) elementy konstrukcji budynków bez zagrożeń,
- b) elewacja bez ubytków tynków i okładzin odnawiana nie rzadziej niż co 15 lat,
- c) sprawna instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- d) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne (badania kontrolne co rok),
- e) klatki schodowe, okna na klatkach schodowych oraz drzwi wejściowe do budynków odnawiane nie rzadziej niż co 15 lat,
- f) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,

2) standard lokalu:

- a) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
- b) sprawna wentylacja w kuchni i w łazience,
- c) stolarka okienna i drzwiowa w stanie dobrym,
- d) sprawna instalacja wodno-kanalizacyjna i elektryczna, sprawne przewody spalinowe
- e) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne.

Tabela 4. Potrzeby remontowe w mieszkaniowym zasobie gminnym

Rok	Wyszczególnienie
2020	Karsibór 15 – wymiana pokrycia dachu Karsibór 37/1 – remont budynku gospodarczego Brzeźno 25/3 – naprawa dachu
2021	Słonowice 43 – modernizacja elewacji zewnętrznej budynku Karsibór 37/1 – wymiana okien
2022	Przyrzecze Grądzkie 1 – wymiana pokrycia dachu na budynku gospodarczym (eternit) Karsibór 37/1 – wymiana okien
2023	Karsibór 15 – wymiana okien Pęczeryno 50 – wymiana pokrycia dachu
2024	Pęczeryno 50 – modernizacja elewacji Pęczeryno 51 – wymiana pokrycia dachu.

Tabela 5. Prognoza wydatkowania środków finansowych przeznaczonych na potrzeby remontowe w kolejnych latach.

	2020	2021	2022	2023	2024
Środki planowane na remonty	60.000,00	50.000,00	60.000,00	60.000,00	70.000,00

4. Środki finansowe planowane na remonty winny zapewniać w pełnym zakresie realizację robót mających w szczególności na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali oraz osób trzecich, a także zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku.

5. Szczegółowy plan finansowo-rzeczowy remontów w zasobie mieszkaniowym Gminy na poszczególne lata będzie określany w rocznych planach opracowywanych przez Gminę w terminie do 10 października roku poprzedzającego dany rok kalendarzowy i zatwierdzany przez Wójta.

6. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy winien ulegać systematycznej poprawie, w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

W latach 2020-2024 będzie kontynuowana sprzedaż lokali mieszkalnych pochodzących z komunalnego zasobu mieszkaniowego.

1. Planowana sprzedaż budynków i lokali w kolejnych latach przedstawia się następująco:

2020 – 1 lokal

2021 – 1 lokal

2022 – 1 lokal

2023 – 1 lokal

2024 – 1 lokal

2. Wykonanie założonego planu sprzedaży budynków i lokali uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup budynków i lokali przez najemców.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stan lokali oraz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymaga stałych znacznych nakładów finansowych. Obecne wpływy z tytułu czynszów nie dają możliwości gromadzenia środków wystarczających na prawidłowe gospodarowanie zasobem. Zatem konieczne staje się sukcesywne podnoszenie czynszów tak, aby w latach 2020-2024 osiągnąć poziom pozwalający na samofinansowanie się zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmirzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.

3. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

4. Czynniki obniżające wartość użytkową lokali przedstawia poniższa tabela nr 6:

Tabela nr 6

Lp.	Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik obniżający stawkę bazową czynszu w %
I.	Ze względu na brak wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia techniczne: 1. lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych (woda lub zlew poza lokalem), 2. lokal bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych (bez WC lub bez łazienki albo WC i łazienką poza lokalem).	10
II.	Ze względu na sposób korzystania z pomieszczeń pomocniczych lokalu: 1. lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia, 2. lokal ze wspólną kuchnią, łazienką przedpokojem i WC.	10
III.	Ogólny stan techniczny budynku: 1. lokal w budynku zakwalifikowanym do rozbiórki z przyczyn technicznych)	10

Obniżenie czynszu może nastąpić tylko z tytułu jednego czynnika.

5. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokali przedstawia poniższa tabela nr 7:

Tabela nr 7

Lp.	Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu	Wskaźnik podwyższający stawkę bazową czynszu w %
1.	Lokal wyposażony w WC. (przez WC rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki)	15
2.	Lokal wyposażony w łazienkę. (przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo – kanalizacyjne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika itp.)	15
3.	Lokal wyposażony w gaz przewodowy.	15

Podwyższenie stawki bazowej czynszu może nastąpić niezależnie od siebie z tytułu każdego czynnika.

6. Ustalanie czynszu lub innych opłat za używanie lokali należy do Wójta.
7. Wójt może podwyższyć stawkę czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.
8. Czynsz za najem socjalny nie może przekraczać połowy najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
9. Najemca może dokonywać w lokalu ulepszeń tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie sporządzonej na piśmie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu oraz termin zakończenia prac budowlanych. Ulepszenia winny być wykonane pod nadzorem zarządcy, zgodnie z projektem i według kosztorysu zaakceptowanego przez zarządcę.
10. Koszty dokonanych przez najemcę ulepszeń stanowią podstawę do obniżenia czynszu, lecz nie więcej niż 50%, aż do wyczerpania kwoty poniesionych nakładów, jeżeli ulepszenia podwyższyły stawkę jakościową,
11. Koszty dokonanych przez najemcę ulepszeń nie powodujących podwyższenia stawki jakościowej, winny być rozliczone po zakończeniu najmu.
12. Czynsz najmu jest płatny miesięcznie z góry do 15 dnia miesiąca, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i inną formę płatności.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie

1. Administratorem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest Gmina Brzeźno
2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, których Gmina jest współwłaścicielem, wykonywane jest przez zarządców zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Dopuszcza się zmiany w sposobie i zasadach zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w okresie obowiązywania programu, jeżeli obniży to koszty zarządzania zasobem.
4. Administrowanie zasobem Gminy polega na:
 - 1) ewidencjonowaniu nieruchomości i prowadzeniu dokumentacji dla nieruchomości;
 - 2) zapewnieniu najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez pobieranie czynszu, innych opłat związanych z najmem lokali lub opłat niezależnych od właściciela;
 - 3) remontach, konserwacji i modernizacji lokali i budynków oraz dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z wymaganymi przepisami oraz ubezpieczeniu budynków;
 - 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności i windykacją tych należności.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy powinny zapewniać:
 - 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym;
 - 2) bieżące utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego lokali i budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo znajdujących się w nim osób i mienia w okresie ich eksploatacji;
 - 3) ochronę osób i mienia w pomieszczeniach budynków;
 - 4) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego i higienicznego lokali i budynków;

- 5) użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z eksploatacją budynków zgodne z przeznaczeniem;
- 6) wysoką jakością obsługi mieszkańców.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są przede wszystkim:
 - 1) czynsze z tytułu najmu lokali komunalnych, a także lokali użytkowych;
 - 2) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali przez osoby nieposiadające tytułu prawnego do ich zajmowania;
 - 3) wpływy ze sprzedaży mieszkań;
 - 4) inne środki finansowe z budżetu gminy.
2. W roku 2019 wpływy z czynszów i opłat niezależnych (w tys. zł) kształtowały się następująco:
 - 1) planowane 17.271,96 zł
 - 2) faktyczne 25.689,24 zł w tym: wpłaty bieżące 12.093,12 zł, wpłaty zaległe 13.596,12 złPrognozowane wpływy w latach 2020-2024 będą przedstawiały się na poziomie bieżących wpłat, jakie były w 2019 r.
4. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej, w okresie objętym programem, mogą być ponadto:
 - 1) środki zewnętrzne, pozyskiwane m.in. w oparciu o program rewitalizacji;
 - 2) fundusze z Unii Europejskiej;
 - 3) środki z budżetu państwa, w szczególności środki z Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw;
 - 4) kredyty na remonty i termomodernizację budynków.

Rozdział 8.

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

1. Podstawą do racjonalnego gospodarowania zasobem jest jego zinwentaryzowanie. Dla realizacji tego zadania niezbędne jest:
 - 1) wykonywanie i bieżące aktualizowanie inwentaryzacji zasobów, która określi stan techniczny budynków i lokali, wskaże wyposażenie budynków i lokali w podstawowe instalacje i urządzenia, określi powierzchnię użytkową zasobu oraz zgromadzi informacje o podstawie prawnej do zajmowania lokali przez najemców;
 - 2) stworzenie jednolitej bazy danych dotyczącej lokali w zasobach wraz z systemem umożliwiającym jej bieżącą aktualizację.
2. W celu poprawy efektywnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu Gminy podejmowane będą następujące działania:
 - 1) prowadzenie remontów budynków i lokali w skali pozwalającej na realizację określonych programem standardów;

- 2) zwiększenie dynamiki wykonywania remontów w lokalach mieszkaniowego zasobu Gminy;
 - 3) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych oraz pomieszczeń strychowych na cele mieszkalne;
 - 4) odzyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez kontrolę uprawnień do ich zamieszkiwania, przejmowanie lokali porzuconych i zdewastowanych przez lokatora;
 - 5) skrócenie czasu istnienia pustostanów w zasobie
 - 6) zachęcanie najemców, których nie stać na ponoszenie kosztów utrzymania lokalu, na jego wymianę;
 - 7) zwiększanie przychodów z tytułu najmu lokali poprzez dostosowywanie wysokości czynszów do rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego;
 - 8) wprowadzenie programu zamian lokali przez dłużników, zmierzającego do poprawy ścisłości zadłużeń czynszowych;
 - 9) dążenie do wyznaczania do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada tylko jeden lub dwa lokale mieszkalne, a jeżeli najemca nie skorzysta z prawa pierwszeństwa nabycia, proponowanie temu najemcy lokalu zamiennego;
 - 10) zapewnienie rezerwy terenów pod budownictwo komunalne;
 - 11) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczonych pod budownictwo wielo i jednorodzinne;
 - 12) promowanie budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez sektor prywatny.
3. Dodatkowymi działaniami, które pozwolą na realizację zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty będzie:
- 1) pozyskiwanie obiektów z przeznaczeniem ich na adaptacje na cele mieszkalne;
 - 2) realizacja projektów inwestycyjnych przez Gminę;
 - 3) nawiązanie współpracy z innymi podmiotami w celu zawarcia umów w sprawie nabycia przez Gminę prawa do wielokrotnego kierowania wytypowanych przez siebie osób, celem zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w zamian za partycypację w kosztach budowy tych lokali bądź przeznaczenia terenów na realizację budownictwa, a także uczestniczenie w procesie uzbrajania terenów i scalania gruntów, na których te podmioty realizują budownictwo wielomieszkaniowe.