

**UCHWAŁA NR XXI/167/21
RADY GMINY BRODNICA**

z dnia 15 stycznia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brodnica
na lata 2021 - 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz.713 i poz. 1378) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwalić Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brodnica na lata 2021 - 2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XVII/89/16 Rady Gminy Brodnica z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brodnica na lata 2016 - 2020 (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2016 r. poz.1871, z 2017 r. poz. 1262 oraz z 2020 r. poz. 2173).

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy


Tomasz Nowakowski

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica na lata 2021 - 2025.

§ 2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brodnica obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brodnica;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata 2021 -2025;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 -2025;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica.

§ 3. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Brodnica;
- 2) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Brodnica;
- 3) Programie - rozumie się przez to Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brodnica na lata 2021 - 2025;
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące zasób Gminy. Lokale i budynki wchodzące w skład zasobu zarządzane są przez Gminę. Program obejmuje 8 budynków mieszkalnych oraz 3 lokale położone w obiektach szkolnych. W sumie liczba lokali mieszkalnych wynosi 48 o łącznej powierzchni użytkowej 1 835,83 m².

2. Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy oraz wyposażenie lokali w instalacje oraz stan techniczny przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1 Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021 -2025.

Lp.	Lokalizacja	Rodzaj budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Wyposażenie budynku	Stan techniczny
1.	Gorzienica 24	mieszkalny	5 (w tym 2 zbyte)	115,58	- 1 lokal c.o., 2 lokale - piecowe; - wc, łazienka; - instalacja wod.-kan.	dobry
2.	Gorzienica 41	mieszkalny	11	413,98	- ogrzewanie piecowe, 1 lokal elektryczne; - wc;	dobry



3.	Gorzenica 52	mieszkalny	6 (w tym 2 lokale przystosowane na najem socjalny lokali lub najem tymczasowy)	177,96	- instalacja wod.-kan. - 2 lokale c.o., 2 lokale - piecowe; 2 lokale elektryczne; - 3 lokale wyposażone w wc i łazienkę, 1 lokal w wc, 2 lokale wc na zewnątrz obiektu; - instalacja wod.-kan.	dobry
4.	Gortatowo 7	mieszkalny	2 (lokale w szkole)	95,10	- c.o.- olejowe; - wc z łazienką; - instalacja wod.kan.	dobry
5.	Karbowo, ul.Małgorzatka 8	mieszkalny	5 (w tym 3 zbyte)	65,84	- 2 lokale- piecowe; - 1 lokal z wc i łazienką, 1 lokal z wc; - instalacja wod.-kan.	dobry
6.	Kominy 1	mieszkalny	3	139,05	- ogrzewanie - piecowe; - 1 lokal z łazienką i wc, 2 lokale z wc; - instalacja wod.kan.	dobry
7.	Kominy 1A	mieszkalny (najem socjalny lokali)	12	409,04	- ogrzewanie etażowe; - lokale z wc i łazienką; - instalacja wod.-kan.	bardzo dobry
8.	Moczadla 13	mieszkalny	8 (w tym 4 zbyte)	208,81	- ogrzewanie piecowe; - lokale wc i łazienką; - instalacja wod.-kan.	dobry
9.	Szabda 59a	mieszkalny	1 (lokal w szkole)	49,50	- ogrzewanie c.o. - olejowe; - łazienka z wc; - instalacja wod.-kan.	bardzo dobry
10.	Szymkowo 13	mieszkalny	4 (w tym 1 adoptowany z salki)	160,97	- ogrzewanie piecowe; - lokale z wc; - instalacja wod.-kan.	dobry

3. Jak wynika z powyższej tabeli stan techniczny budynków, w których usytuowane są lokale stanowiące zasób Gminy określa się jako dobry.

4. W okresie objętym Programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy przez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

Rozdział 3.

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

§ 5. 1. Głównym celem Programu jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem;
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku, utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

3. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia obiektów znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy.

4. Zakres prac uzależniony jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym przez Gminę.

5. Dopuszcza się w ramach posiadanych środków finansowych roczne przyspieszenie lub opóźnienie planowanych remontów lub modernizacji.

6. Zakres planowanych prac w latach 2021-2025 przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Lp.	Lokalizacja	Rodzaj planowanych remontów i modernizacji budynków na lata 2021 - 2025				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Gorczenica 24	przeeglądy	przeeglądy	malowanie klatki schodowej	przeeglądy	przeeglądy
2.	Gorczenica 41	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy
3.	Gorczenica 52	przeeglądy	malowanie klatki schodowej + remont schodów	przeeglądy	przeeglądy	malowanie klatki schodowej
4.	Gortatowo 7	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy
5.	Karbowo, ul. Malgorzatka 8	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy
6.	Kominy 1	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy
7.	Kominy 1A	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy
8.	Mocadla 13	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy	malowanie 2 klatek schodowych	przeeglądy
9.	Szabda 59a	wymiana 2 okien	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy
10.	Szymkowo 13	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy	przeeglądy

7. Zalecenia pokontrolne wynikające z corocznych przeeglądów technicznych obiektów będą wykonywane na bieżąco w danym roku.

8. Obciążanie współwłaścicieli kosztami remontów części wspólnych obiektu nastąpi zgodnie z posiadanymi udziałami we własności budynku.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2025

§ 6. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie na zasadach określonych Uchwałą Nr X/88/19 Rady Gminy Brodnica z dnia 27 września 2019 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców, stanowiących własność Gminy Brodnica (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. poz.5295).

2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych winno być:

- 1) zmniejszenie kosztów rozproszonego zasobu mieszkaniowego;
- 2) w pierwszej kolejności powinna być prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych w tych budynkach, w których część lokali została wykupiona.

3. Zakłada się, że zasób mieszkaniowy Gminy będzie sukcesywnie się zmniejszał. Pozostaną mieszkania wynajmowane przez rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wykup wynajmowanych lokali oraz lokale przeznaczone na najem socjalny oraz tymczasowy.

4. Sprzedaż mieszkań uzależniona będzie w dużej mierze od zainteresowania dotychczasowych najemców wykupem mieszkań.

5. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych i uzyskanych z tego tytułu dochodów przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3 Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 - 2025.

Lp.	Lata realizacji	Planowana sprzedaż lokali	Przewidywany dochód w zł
1.	2021	1	40 000,00
2.	2022	1	30 000,00
3.	2023	1	30 000,00
4.	2024	1	30 000,00
5.	2025	2	70 000,00
	Razem	6	200 000,00

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7. 1. Bazowe stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustalane są przez Wójta w drodze zarządzenia.

2. Wójt ustala stawki czynszu w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokali biorąc pod uwagę czynniki podwyższające i obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;

3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;

4) ogólnego stanu technicznego budynku.

3. Czynniki, o których mowa w ust 2, określające standard lokalu szczegółowo wymienione są w tabeli nr 4 i stanowią podstawę do określenia wysokości stawki czynszu.

Tabela nr 4 Czynniki podwyższające lub obniżające bazową stawkę czynszu.

Lp.	Czynniki wpływające na wysokość stawki bazowej	% zwwyżki lub obniżki w stosunku do stawki bazowej czynszu	
1.	Wyposażenie lokalu	co, wod. - kan., wc, łazienka	+ 25
		co, wod.-kan, wc, bez łazienki	+ 15
		piecowe lub elektryczne, wod.-kan., wc, łazienka	+ 10
		piecowe lub elektryczne, wod.-kan., wc	+5
		piecowe lub elektryczne, woda, bez kanalizacji	stawka bazowa czynszu
2.	Położenie lokalu	piecowe, bez wod.-kan.	- 5
		na poddaszu	- 2
3.	Stan techniczny budynku	parter i pozostałe kondygnacje	+ 2
		bardzo dobry	+ 4
4.	Położenie budynku	dobry	+ 3
		dostateczny	stawka bazowa czynszu
		zły	- 2
		odległość do 2 km od granic administracyjnych miasta	+ 10
		odległość ponad 0,5 km od dróg utwardzonych	- 5

4. W przypadku budynków z przydomowymi oczyszczalнями ścieków opłaty za odprowadzanie ścieków będą rozliczane według obowiązującej taryfy w Gminie.

5. Dla stawki czynszu najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczeń tymczasowych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających czynsz.

6. Miesięczna wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn stawki czynszowej w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu o danym standardzie.

7. Warunki obniżania czynszu:

- 1) obniżka czynszu może być zastosowana wyłącznie w stosunku do najemców zamieszkujących w lokalach mieszkalnych mieszkaniowego zasobu Gminy na zasadach określonych w art. 7 ust. 2-11 ustawy;
- 2) dochód osoby wnioskującej o obniżkę czynszu nie może przekroczyć kwoty przewidzianej w uchwale Rady Gminy Brodnica w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) stawka czynszu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy może być obniżona maksymalnie do poziomu stawki czynszu ustalonej dla najmu socjalnego;
- 4) obniżka czynszu nie może być zastosowana wobec najemcy, który:
 - a) pobiera dodatek mieszkaniowy,
 - b) opłaca czynsz w ramach najmu socjalnego;
- 5) pozostałe warunki i kwestie związane z ubieganiem się o obniżkę czynszu regulują przepisy ustawy i Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133 z późn.zm.).

8. Do stosowania obniżek uprawniony jest Wójt.

9. Czynsze płatne będą z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca w kasie urzędu lub na rachunek bankowy Gminy.

10. Czynsz pochodzący z najmu lokali wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przeznaczony jest na cele związane z utrzymaniem i eksploatacją tego zasobu.

Rozdział 6.

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

§ 8. 1. Zarządzanie lokalami położonymi w budynku stanowiących własność Gminy wykonuje Gmina poprzez:

- 1) zawieranie umów najmu;
- 2) naliczanie i pobieranie opłat związanych z wynajmowaniem lokali;
- 3) dochodzenie od lokatorów wykonywania obowiązków wynikających z zawartych umów najmu;
- 4) utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości zarządzanych nieruchomości;
- 5) dokonywanie remontów, konserwacji oraz modernizacji budynków gminnych oraz lokali;
- 6) wykonywanie prac oraz napraw w zakresie należącym do obowiązków Gminy wynikających z ustawy;
- 7) zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń opisanych w ustawie;
- 8) prowadzenie czynności egzekucyjnych wobec najemców pozostających w zwłoce z regulowaniem opłat.

2. Nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2021 - 2025

§ 9. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej na lata 2021-2025 odbywać się będzie w szczególności z następujących źródeł:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środków własnych z budżetu Gminy, w tym wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz innych składników majątkowych związanych z gospodarką mieszkaniową;
- 3) środków pochodzące od współwłaścicieli;
- 4) środki pomocowe pochodzące z innych źródeł np. kredyty i pożyczki.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 10. 1. Plan finansowania gospodarki mieszkaniowej - wysokość wydatków w latach 2021 - 2025 przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5 Wysokość kosztów w latach 2021 - 2025 w złotych.

Lp.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	70 000,00	73 000,00	76 000,00	79 000,00	82 000,00
2.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków, stanowiących własność Gminy	5 000,00	45 000,00	28 000,00	48 000,00	8 000,00
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
4.	Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-
	Razem	75 000,00	118 000,00	104 000,00	127 000,00	90 000,00

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 11. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy:

- 1) planować corocznie w budżecie Gminy środki na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób;
- 2) kontynuować politykę mającą na celu sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynkach na rzecz dotychczasowych najemców, bądź po opróżnieniu w drodze przetargu;
- 3) windykować na bieżąco należności czynszowych;
- 4) pomagać w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego;

5) proponować zamianę lokali z uwzględnieniem sytuacji materialnej osób oraz powierzchni użytkowej lokalu.

