

**UCHWAŁA NR IV/23/2019  
RADY GMINY BRODNICA**

z dnia 4 lutego 2019 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica na lata 2019-2024”**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2018 r., poz. 994, 1000, 1349, 1432, 2500 ) oraz 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 2018 r., poz. 1234, 1496 ) Rada Gminy Brodnica uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica na lata 2019-2024" w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Brodnica

**Andrzej Wojciechowski**

Załącznik  
do Uchwały Nr IV/23/2019  
Rady Gminy Brodnica  
z dnia 4 lutego 2019 r.

**Wieloletni program gospodarowania  
mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica  
na lata 2019-2024**

## DZIAŁ I.

### Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Brodnica w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne.

1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Brodnica wchodzi jeden budynek mieszkalny stanowiący własność komunalną oraz lokale z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne:

| Lp. | Wyszczególnienie           | Jedn. miary    | Rok 2019 | Rok 2020 | Rok 2021 | Rok 2022 | Rok 2023 | Rok 2024 |
|-----|----------------------------|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1.  | Ilość budynków komunalnych | szt.           | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |
| 2.  | Ilość lokali:              | szt.           | 20       | 20       | 20       | 20       | 20       | 20       |
|     | - socjalnych               |                | 6        | 6        | 6        | 6        | 6        | 6        |
|     | - mieszkalnych             |                | 14       | 14       | 14       | 14       | 14       | 14       |
| 3.  | Powierzchnia lokali        | m <sup>2</sup> | 1139,78  | 1139,78  | 1139,78  | 1139,78  | 1139,78  | 1139,78  |

2. Zakładana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2019-2024:

| Rok                        | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Liczba lokali komunalnych  | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
| Liczba lokali socjalnych   | 6    | 6    | 6    | 5    | 5    | 5    |
| Liczba lokali mieszkalnych | 14   | 15   | 16   | 17   | 18   | 19   |

3. Prognoza wskazuje na pomniejszenie się istniejącego zasobu mieszkań socjalnych, w wyniku wykupu lokali przez dotychczasowych najemców. Wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2020-2024 będzie ulegać zwiększeniu poprzez planowane przejście budynków i adaptację opuszczonych pomieszczeń na lokale mieszkalne.

## DZIAŁ II.

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

1. W latach 2019-2024 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków zasobu mieszkaniowego gminy celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy Brodnica po zapoznaniu



- się ze zgłoszeniem od lokatorów, w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
2. Głównym celem przy realizacji remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania.

### **DZIAŁ III.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

W roku 2022 gmina przewiduje sprzedaż lokalu na rzecz najemcy. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm. ) oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Brodnica.

### **DZIAŁ IV.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Podstawą do ustalania podwyżek czynszu na rok 2019 i kolejne lata jest stawka bazowa czynszu obowiązująca w dniu, w którym podwyższenie czynszu ma nastąpić.
2. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właścicieli będą naliczane na podstawie wskaźnika przeliczeniowego, o którym mowa w art. 2 ust 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. z 2018 r., poz. 1234 z późn. zm. ).
3. Stawka czynszu w danym roku nie może przekroczyć maksymalnych stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, które według prognozy na lata 2019-2024 wynoszą:
  - 1) w 2019 roku – 3,00% wskaźnika przeliczeniowego,
  - 2) w 2020 roku – 3,00% wskaźnika przeliczeniowego,
  - 3) w 2021 roku – 3,00% wskaźnika przeliczeniowego,
  - 4) w 2022 roku – 3,00% wskaźnika przeliczeniowego,
  - 5) w 2023 roku – 3,00% wskaźnika przeliczeniowego,
  - 6) w 2024 roku – 3,00% wskaźnika przeliczeniowego.
4. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu dla ustalenia stawki czynszu:
  - 1) brak centralnego ogrzewania,
  - 2) brak łazienki,
  - 3) brak wc,
  - 4) brak gazu przewodowego,
  - 5) położenie budynku na peryferiach wsi.
5. Najemca może korzystać z obniżek maksymalnie z dwóch tytułów określonych w ust. 4.
6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

## DZIAŁ V.

### Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Zarządzanie i administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Brodnica należy do Urzędu Gminy w Brodnicy.
2. Zarządzanie polega w szczególności na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym zgodnie z przeznaczeniem poprzez m.in.:
  - 1) zawieranie i wypowiedzanie umów najmu lokali mieszkalnych,
  - 2) utrzymanie należytego stanu technicznego zasobów,
  - 3) obsłudze finansowo-księgowej zarządzanych zasobów w zakresie niezbędnym dla realizacji powierzonych zadań.
3. W latach 2019-2024 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica.

## DZIAŁ VI.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są czynsze za lokale mieszkalne.
2. W nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy i osób fizycznych, źródłem finansowania remontów budynków jest fundusz remontowy, którego wielkość ustalają współwłaściciele nieruchomości.

## DZIAŁ VII.

### Wysokość wydatków w poszczególnych latach

1. Planowane wydatki na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali oraz koszty zarządu przedstawiają się w następujący sposób:


| Wyszczególnienie   | Rok    | Rok    | Rok    | Rok    | Rok    | Rok    |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|  | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   |
| Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli | 4.900  | 5.500  | 5.700  | 5.900  | 6.100  | 6.300  |
| Koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji                                      | 13.200 | 13.600 | 14.500 | 15.000 | 16.000 | 16.500 |

2. Wysokość wydatków na zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określone corocznie w uchwale budżetowej.

### **DZIAŁ VIII.**

#### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych budynków, co wiązałoby się z koniecznością przekwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
2. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy podjąć prowadzenie polityki windykacji i działań zmierzających do obniżenia zaległości czynszowych.
3. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez przejmowanie i adaptowanie opuszczonych pomieszczeń na lokale mieszkalne.

  
**Przewodniczący**  
**Rady Gminy Brodnica**  
*mgr Andrzej Wojciechowski*