



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 22 grudnia 2025 r.

Poz. 3247

### UCHWAŁA NR XXVI/182/25 RADY MIEJSKIEJ BRZEGU

z dnia 18 grudnia 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brzeg na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 2023 r. poz. 725) Rada Miejska Brzegu uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brzeg na lata 2026-2030”, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Brzegu

*Waldemar Wysocki*

Załącznik  
do uchwały nr XXVI/182/25  
Rady Miejskiej Brzegu  
z dnia 18 grudnia 2025 r.

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brzeg na lata 2026-2030.**

### **Rozdział 1. Wprowadzenie**

§ 1.1. Podstawowym celem i założeniem Wieloletniego Programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg na lata 2026-2030.

2. Obowiązek przyjęcia Programu wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725).

3. Gmina Brzeg zgodnie z ustawą dąży do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najbardziej potrzebujących, wobec czego podejmuje czynności zmierzające do:

- 1) zwiększenia w zasobie mieszkaniowym liczby lokali do najmu socjalnego dla gospodarstw mieszkaniowych znajdujących się w niedostatku oraz tych osób, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie;
- 2) poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez:
  - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji,
  - b) likwidację barier architektonicznych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób z niepełnosprawnościami,
  - c) zmianę sposobu ogrzewania w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej;
- 3) zmniejszania liczby niezagospodarowanych lokali;
- 4) racjonalizacji wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach dostosowania wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców.

4. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) budynku komunalnym - należy przez to rozumieć budynek stanowiący 100% własność Gminy Brzeg;
- 3) lokalu komunalnym - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy Brzeg;
- 4) budynku wspólnotowym - należy przez to rozumieć budynek, w którym znajdują się wyodrębnione lokale mieszkalne oraz lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Brzeg;
- 5) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, który może być przeznaczony do najmu socjalnego jak i do umowy najmu na czas nieoznaczony.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeg w latach 2026-2030**

§ 2. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Brzeg według stanu na dzień 31 października 2025 r. składa się z 1460 lokali mieszkalnych.

2. Lokale usytuowane są w 448 budynkach, w tym w:

- 1) 53 budynkach komunalnych;
- 2) 395 budynkach wspólnotowych.

3. W zasobie Gminy Brzeg znajduje się 35 pomieszczeń tymczasowych.

4. Na zmianę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeg w poszczególnych latach mają wpływ następujące czynniki:

- 1) spadek ilości lokali mieszkalnych w związku ze sprzedażą mieszkań i budynków;
- 2) wyłączenia z użytkowania lokali lub budynków mieszkalnych z powodu złego stanu technicznego;
- 3) dziedziczenie lokali mieszkalnych w drodze dziedziczenia ustawowego;
- 4) remont nieruchomości wyłączonych z użytkowania;
- 5) nowe inwestycje w budownictwo mieszkaniowe.

5. Liczbę lokali mieszkalnych na dzień 31 października 2025 r. oraz prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeg i pomieszczeń tymczasowych w latach 2026-2030 przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Dane o wielkości zasobu i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Opis pozycji	Stan na dzień 31 października 2025 r.	Prognoza na lata 2026-2030				
		2026	2027	2028	2029	2030
Lokale mieszkalne	1460	1443	1426	1409	1392	1375
Pomieszczenia tymczasowe	35	37	39	41	43	45
Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	70 420	69 670	68 920	68 170	67 420	66 670

6. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego zakłada spadek liczby lokali mieszkalnych w wyniku prowadzonej sprzedaży na rzecz najemców oraz sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego. Oszacowano sprzedaż na poziomie 15 lokali mieszkalnych każdego roku. W okresie obowiązywania Wieloletniego Programu przyjęto również ubytek 2 lokali mieszkalnych rocznie z tytułu wykwaterowań ze względów technicznych;

7. W zależności od możliwości finansowych podejmowane będą działania zmierzające do pozyskania lokali do zamieszkania po przeprowadzeniu remontu;

8. Wypełniając jednocześnie zawartą w ustawie dyspozycję tworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych, przewiduje się utworzenie 10 kolejnych pomieszczeń tymczasowych w okresie obowiązywania programu tj. 2026-2030.

### § 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego i stopień zużycia budynków zostaje określony na podstawie przeprowadzonych przeglądów i kontroli okresowych przez Zarząd Nieruchomości Miejskich (budynki należące w 100% do Gminy Brzeg) i zarządców wspólnot mieszkaniowych (dla lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych).

2. Za lokale w dobrym stanie technicznym uznaje się te, które wyposażone są we wszystkie media, usytuowane w budynkach po remontach kapitałnych i w budynkach, w których nie zachodzi potrzeba remontu.

3. Za lokale w średnim stanie technicznym uznaje się lokale wyposażone w prawie wszystkie media w budynkach, w których w najbliższych 2-3 latach zajdzie potrzeba dokonania remontu.

4. Za lokale w złym stanie technicznym uznano lokale bez łazienek, gdzie WC jest poza lokalem, w budynkach wymagających remontów.

5. Udział procentowy lokali mieszkalnych z podziałem ze względu na ich stan technicznych oraz prognoza zmiany stanu technicznego przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Prognoza zmiany stanu technicznego lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych na lata 2026-2030 (w %).

Stan techniczny	Stan na dzień 31 października 2025 r.	Prognoza na lata 2026-2030				
		2026	2027	2028	2029	2030
Dobry	9,93	10	11	11	12	12
Średni	61,30	62	64	66	68	70
Zły	28,77	28	25	23	20	18

### Rozdział 3.

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

##### § 4. Analiza potrzeb mieszkaniowych.

1. Gmina Brzeg zmierza do zaspokajania mieszkaniowych potrzeb mieszkańców, poprzez działania mające na celu, wskazywanie mieszkań gospodarstwom domowym ubiegającym się o:

- 1) najem socjalny dla gospodarstw domowych zakwalifikowanych do listy uprawnionych;
- 2) najem socjalny – w celu realizacji wyroków sądowych, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego;
- 3) najem pomieszczenia tymczasowego w celu realizacji wyroków sądowych, w których sąd orzekł o braku uprawnień do zawarcia umowy najmu socjalnego;
- 4) najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony;
- 5) zamianę lokali.

2. Prognoza potrzeb mieszkaniowych ujęta jest na listach osób uprawnionych do przydziału lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Brzeg. Według stanu na dzień 31 października 2025 r. na przydział lokalu mieszkalnego oczekuje łącznie 187 gospodarstw domowych, w tym:

- 1) 76 gospodarstw domowych zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony;
- 2) 111 gospodarstw domowych zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego.

3. Według stanu na dzień 31 października 2025 r. w prowadzonych rejestrach znajduje się:

- 1) 80 gospodarstw domowych, którym sąd w wyroku orzekającym eksmisję, orzekł o prawie do otrzymania najmu socjalnego;
- 2) 48 gospodarstw domowych oczekujących na przydział pomieszczenia tymczasowego;
- 3) 43 gospodarstwa domowe oczekujące na zamianę lokalu mieszkalnego.

4. Gmina Brzeg będzie realizować dalsze działania racjonalizujące gospodarowanie posiadanym zasobem lokali oraz będzie pozyskiwać nowe lokale mieszkalne poprzez:

- 1) wskazywanie do zamiany lokali z uwzględnieniem powierzchni w stosunku do ilości osób zamieszkujących w danym gospodarstwie domowym;
- 2) poprawę standardu remontowanych lokali mieszkalnych do najmu socjalnego;
- 3) typowanie budynków z gminnego zasobu do przebudowy i rozbudowy, a także adaptacji na lokale mieszkalne i pomieszczenia tymczasowe;
- 4) wnioskowanie o środki zewnętrzne na budowę nowych lokali mieszkalnych i tworzenie pomieszczeń tymczasowych.

5. W latach 2026-2030 możliwe będzie tylko częściowe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy. Przewiduje się, że każdorocznie do listy gospodarstw domowych zakwalifikowanych do otrzymania lokalu mieszkalnego zostanie dopisanych do 50 nowych gospodarstw domowych. Prognozuje się także, że 30 gospodarstw domowych ujętych na listach w każdym roku podpisze umowę najmu.

6. Prognozuje się, że do najmu pomieszczeń tymczasowych w każdym roku, zostaną skierowane 3 gospodarstwa domowe, natomiast do listy zgodnie z otrzymywanymi wyrokami sądowymi dopisanych zostanie 5 nowych gospodarstw domowych.

7. Prognozuje się, że do najmu socjalnego w każdym roku zostanie skierowanych 10 gospodarstw domowych. Do listy osób uprawnionych z tytułu wyroku sądu o eksmisję z lokalu zostanie dopisanych 10 nowych gospodarstw domowych.

8. Prognozuje się dokonanie 7 zamian w każdym roku i dopisanie do wykazu zamian 10 nowych gospodarstw domowych oczekujących na zamianę.

#### § 5. Plan remontów, modernizacji i inwestycji.

1. W latach 2026-2030 priorytetowym celem remontów stosownie do możliwości finansowych będzie zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom i utrzymanie posiadanego zasobu w stanie nie pogorszonym oraz poprawę stanu technicznego zasobu.

2. Podejmowane remonty, modernizacje i inwestycje mają na celu zapewnienie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeg na zadowalającym poziomie technicznym.

3. Planowane wydatki na remonty, modernizacje i inwestycje w latach 2026-2030 wraz z podziałem środków finansowych przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3. Planowane wydatki na remonty, modernizacje i inwestycje (w zł).

Planowane wydatki	2026	2027	2028	2029	2030	SUMA 2026-2030
Remonty	1 300 000	1 400 000	1 500 000	1 600 000	1 700 000	7 500 000
Roboty konserwacyjne i pogotowie mieszkaniowe	280 000	280 000	290 000	300 000	300 000	1 450 000
Inwestycje	300 000	1 000 000	-	1 000 000	-	2 300 000
Udział gminy w remontach wspólnot mieszkaniowych	2 200 000	2 200 000	2 220 000	2 200 000	2 200 000	11 020 000
SUMA	4 080 000	4 880 000	4 010 000	5 100 000	4 200 000	22 270 000

4. Przedstawione w powyższej tabeli środki przeznaczone na inwestycje planuje się wykorzystać na uzyskanie lokali mieszkalnych do najmu socjalnego oraz do najmu na czas nieoznaczony.

5. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wskazuje na konieczność systematycznego przeprowadzania remontów:

- 1) w ok. 45% lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Gminy Brzeg nadal funkcjonuje ogrzewanie za pomocą wysoko emisyjnych, nieekologicznych pieców na opał stały;
- 2) w ok. 30% lokali mieszkalnych używane są instalacje elektryczne z przewodów aluminiowych;
- 3) w ok. 10% lokali mieszkalnych brak jest pomieszczeń sanitarnych.

6. Za najważniejsze uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia lokatorów, w szczególności w zakresie instalacji gazowych i elektrycznych.

7. Do priorytetowych zadań polityki remontowej należy:

- 1) pilne usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu lokatorów oraz konstrukcji technicznej budynku;

- 2) utrzymanie stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Brzeg w stanie niepogorszonym, ze sprawnie działającą instalacją wentylacyjną, wodociągową, kanalizacyjną oraz bezpieczną instalacją gazową i elektryczną;
- 3) właściwa ocena stanu technicznego budynków sporządzana jest w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane – przeglądy roczne oraz 5-letnie budynków.

8. Potrzeby w zakresie remontów, modernizacji i inwestycji określa się na każdy rok kalendarzowy w oparciu o wysokość środków finansowych planowanych do budżetu na kolejny rok.

#### **Rozdział 4.**

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

##### **§ 6. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o własności lokali oraz według zasad określonych prawem miejscowym.

2. Środki finansowe pozyskane ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych planuje się przeznaczać na remonty, modernizacje i inwestycje poprawiające stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Brzeg.

3. Szacuje się, że w każdym roku sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz w trybie przetargu nieograniczonego ukształtuje się na poziomie 15 lokali mieszkalnych o średniej powierzchni lokalu 50 m<sup>2</sup>.

4. Preferencyjna sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców ograniczona jest do budynków wspólnot mieszkaniowych.

5. Planowana jest sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych niezagospodarowanych w trybie przetargu nieograniczonego.

#### **Rozdział 5.**

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

##### **§ 7. Zasady ogólne.**

1. Polityka czynszowa Gminy Brzeg w latach objętych Wieloletnim Programem powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali mieszkalnych i budynków.

2. Za wynajmowane lokale ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) najmu lokalu z umową na czas nieoznaczony,
- 2) najmu socjalnego na czas oznaczony,
- 3) najmu pomieszczenia tymczasowego,
- 4) czynsz wolny.

3. Stawki czynszu za najem dla lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, za najem lokali z najmem socjalnym i pomieszczeń tymczasowych ustala Burmistrz Brzegu w drodze zarządzenia.

4. Czynsz wolny ustalany zostaje w drodze licytacji stawki czynszu.

##### **§ 8. Polityka czynszowa.**

1. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeg obejmuje stawkę bazową, której wysokość może ulec zmniejszeniu o czynniki obniżające.

2. W latach objętych Wieloletnim Programem należy podejmować działania zmierzające do zwiększenia stawki maksymalnej czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej w każdym roku w latach 2026-2030.

3. Gmina Brzeg prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych, monitoruje bieżące należności oraz wysyła wezwania do zapłaty powstałych zaległości.

4. Wobec osób trwale zalegających z opłatami z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych Gmina Brzeg podejmuje działania w zakresie prowadzenia windykacji należności oraz kieruje sprawy na drogę postępowania sądowego.

5. Najemcom zalegającym z zapłatą czynszu, opłat za media i odpady komunalne, którzy zwrócili się do Gminy Brzeg z wnioskiem o udzielenie ulgi w spłacie zaległości, udziela się ulgi na zasadach określonych w prawie miejscowym.

6. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy. Powyższe znajduje również zastosowanie do lokali, które były uprzednio objęte umową w ramach najmu socjalnego lub umową najmu tymczasowego pomieszczenia.

7. Gmina Brzeg, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego i najmu pomieszczeń tymczasowych, kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu.

8. Na pisemne wezwanie, najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku niezłożenia deklaracji zostanie naliczony podwyższony czynsz w kwocie odpowiadającej 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

#### § 9. Warunki obniżania stawki czynszu.

1. Z uwagi na czynniki techniczne stosuje się następujące obniżenia stawki bazowej czynszu lokali mieszkalnych z najmem na czas nieoznaczony:

- 1) brak łazienki z WC w lokalu - 10%;
- 2) brak WC w lokalu - 10%;
- 3) brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu zasilanej z miejskiej sieci ciepłowniczej - 10%;
- 4) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu - 10%;
- 5) lokale mieszkalne ze wspólną używalnością urządzeń sanitarnych - 5%;
- 6) lokale z kuchnią bez naturalnego oświetlenia - 5%;
- 7) lokale usytuowane powyżej IV kondygnacji (dotyczy budynków bez wind) oraz lokale usytuowane w suterenie - 5%;
- 8) lokale położone w budynkach zlokalizowanych w tzw. peryferyjnej strefie miasta obejmującej ulice: Plac Drzewny, Cegielniana, Grobli, Błonie, Oławska - 5%;
- 9) lokale położone w budynkach, w których ze względu na ich stan techniczny zaistniała konieczność rozkwaterowania - 10%.

2. Powyższe czynniki nie mają zastosowania do stawek czynszowych najmu socjalnego, pomieszczeń tymczasowych i stawek ustalonych w wyniku licytacji (czynszu wolnego).

3. Zwiększenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego w związku z remontem przeprowadzonym przez najemcę, za zgodą i na warunkach uzgodnionych z Gminą Brzeg, nie zmienia zastosowanych, procentowych czynników obniżających wysokość stawki czynszu.

4. Zwiększenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego w związku z remontem przeprowadzonym przez Gminę Brzeg likwiduje zastosowane, procentowe czynniki obniżające wysokość stawki czynszu.

### Rozdział 6.

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami mieszkalnymi i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

#### § 10. Sposób zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi.

1. Zarządzanie budynkami komunalnymi i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Brzeg, należy do Zarządu Nieruchomości Miejskich, który realizuje politykę mieszkaniową i reprezentuje interes Gminy Brzeg we wspólnotach mieszkaniowych w ramach posiadanego udziału.

2. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na podejmowaniu czynności mających na celu:

- 1) prawidłową ewidencję zasobu komunalnego;
- 2) inwentaryzację gminnych nieruchomości;
- 3) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 4) prawidłową gospodarkę czynszową;
- 5) windykację należności;
- 6) zamianę mieszkań;
- 7) planowanie niezbędnych remontów, modernizacji i inwestycji w celu poprawy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych;
- 8) realizację wyroków sądowych o opróżnienie lokali;
- 9) przywracanie tytułów prawnych do lokali mieszkalnych na zasadach określonych prawem miejscowym.

3. Zarząd Nieruchomości Miejskich w Brzegu realizuje zadania, które mają na celu monitorowanie zasobu mieszkaniowego pod kątem prawidłowego wykorzystywania lokali mieszkalnych poprzez:

- 1) ustalenie, czy najemcy nie podnajęli lokali lub ich części, bez wymaganej zgody wynajmującego;
- 2) weryfikowanie zamieszkiwania najemców w lokalach;
- 3) sprawdzenie, czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;
- 4) czuwanie nad przestrzeganiem przepisów i Regulaminu Porządku Domowego obowiązujących w poszczególnych wspólnotach.

4. W latach objętych Wieloletnim Programem nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania lokalami mieszkalnymi i budynkami, utrzymując dotychczasowy sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg.

## Rozdział 7.

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11.1. Do źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej należą:

- 1) opłaty za korzystanie z lokali mieszkalnych, w skład których wchodzi dochody z tytułu czynszu lub dochody z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych;
- 2) środki z budżetu gminy na finansowanie remontów i modernizacji (w tym środki finansowe pozyskane ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych);
- 3) środki z budżetu gminy na finansowanie inwestycji (w tym środki finansowe pozyskane ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych);
- 4) środki zewnętrzne - środki unijne i środki z budżetu państwa wynikające z projektów i programów.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (w zł).

Źródła finansowania	2026	2027	2028	2029	2030
Opłaty za korzystanie z lokali mieszkalnych	4 879 000	4 803 000	5 473 500	5 418 000	5 342 000
Środki z budżetu gminy na finansowanie remontów	3 780 000	3 880 000	4 010 000	4 100 000	4 200 000
Środki z budżetu gminy na finansowanie inwestycji	300 000	1 000 000	-	1 000 000	-
SUMA	8 959 000	9 683 000	9 483 500	10 518 000	9 542 000

3. Prognoza źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2026-2030 uwzględnia potrzeby remontowe zasobu oraz koszty inwestycji, przebudowy i adaptacji lokali mieszkalnych niezagospodarowanych na lokale mieszkalne przeznaczone do najmu socjalnego oraz do najmu na czas nieoznaczony.

4. W 2026 r. opłaty za korzystanie z lokali wyliczono na podstawie obowiązujących na dzień 31 października 2025 r. naliczeń. W latach 2026-2030 przewiduje się wzrost stawki bazowej czynszu dla lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu socjalnego, najmu na czas nieoznaczony oraz sprzedaż lokali mieszkalnych.

### **Rozdział 8.**

#### **Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycji**

#### **§ 12. Koszty utrzymania zasobu.**

1. Prognozuje się, że koszty na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg będą wzrastać, skutkiem czego wzrastać będzie stawka bazowa czynszu, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie niepogorszonym oraz w związku z pozyskiwaniem środków zewnętrznych.

2. Wysokość środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia kosztów na remonty przedstawia tabela nr 3.

3. Zakładane koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeg w kolejnych latach obowiązywania programu przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Zestawienie kosztów eksploatacji i remontów (w zł).

Zestawienie kosztów	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty eksploatacji	865 000	895 000	926 500	959 000	990 000
Pozostałe koszty obsługi najemców	2 456 000	2 542 000	2 630 000	2 723 000	2 818 000
Koszty zarządu nieruchom. wspólnymi WM	1 602 000	1 620 000	1 642 000	1 650 000	1 665 000
Koszty remontów, konserwacji i utrzymania technicznego budynków	1 580 000	1 680 000	1 790 000	1 900 000	2 000 000
Koszty udziału Gminy w kosztach remontów WM	2 200 000	2 200 000	2 220 000	2 200 000	2 200 000
Koszty inwestycji	300 000	1 000 000	-	1 000 000	-
SUMA	9 003 000	9 973 000	9 208 500	10 432 000	9 673 000

4. Koszty eksploatacji zawierają koszty sprzątnięcia, konserwacji, usług kominiarskich, deratyzacji, dezynsekcji, przeglądów budynków, opróżnianie lokali, koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych, oraz podatku od nieruchomości.

5. W skład pozostałych kosztów obsługi najemców wchodzi fundusz płac pracowników ZNM (60%) obsługujących gospodarke mieszkaniową i pozostałe koszty administracyjno-biurowe.

## Rozdział 9.

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

§ 13.1. Dla lepszego i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeg planuje się:

- 1) kontynuowanie zadań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności należności;
- 2) realizowanie zamian lokali mieszkalnych z uwzględnieniem powierzchni użytkowej lokali, ilości osób w gospodarstwie domowym, możliwości finansowych najemców;
- 3) realizowanie wyroków sądowych o opróżnienie lokalu (eksmisje) poprzez wskazywanie lokali przeznaczonych do najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych, a tym samym odzyskiwanie lokali i przekazywaniu ich do dalszego obrotu;
- 4) regulowanie tytułów prawnych po śmierci najemców, a także po spłacie zadłużenia.

2. W celu przeciwdziałania zwiększaniu zaległości czynszowych oraz wyeliminowaniu zagrożeń utraty tytułu prawnego do lokalu przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji finansowej, prowadzone są następujące działania:

- 1) ukierunkowane na zmniejszenie zadłużenia:
  - a) możliwość odpracowania należności,
  - b) rozkładanie należności na raty,
  - c) umarzanie należności,
  - d) odraczanie terminów płatności należności;
- 2) zmierzające do zmniejszenia opłat za wynajmowanie lokalu poprzez informowanie o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy;
- 3) zachęcanie do zamiany lokalu na lokal o mniejszej powierzchni.

3. W ramach realizowanej przez Gminę Brzeg polityki mieszkaniowej istnieje możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu mieszkalnego na inny, w związku z tym:

- 1) opracowany został odrębny druk „Zgłoszenie lokalu do zamiany”, na podstawie którego najemcy zgłaszają chęć zamiany lokalu mieszkalnego na inny z określeniem wymagań do spełnienia, co ma na celu umożliwić zamianę wzajemną lokali, w przypadku gdy przynajmniej jeden z uczestników zamiany jest najemcą lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeg;
- 2) ze złożonych zgłoszeń lokali do zamiany na bieżąco jest tworzone i aktualizowane zestawienie gospodarstw domowych oczekujących na zamianę lokalu mieszkalnego, które jest umieszczone na stronie internetowej Zarządu Nieruchomości Miejskich;
- 3) po uzyskaniu odpowiedniego lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem sytuacji najemców, składane są propozycje zamiany lokalu najemcom, którzy:
  - a) posiadają zaległości czynszowe,
  - b) poszukują zamiany lokalu, w szczególności ze względu na powierzchnię, stan techniczny i lokalizację,
  - c) poszukują lokalu do zamiany i deklarują możliwość samodzielnego remontu oraz zdania dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego,
  - d) poszukują lokalu do zamiany ze względu na stan zdrowia i wiek.

4. Racjonalizacja gospodarki mieszkaniowej Gminy Brzeg następuje również poprzez:

- 1) przejmowanie lokali na mocy wyroków sądowych od osób, które utraciły tytuł prawny;
- 2) odbiór lokali po zakończeniu najmu;
- 3) techniczne przygotowanie lokali wolnych do zasiedlenia;
- 4) wskazywanie do najmu lokali wolnych;
- 5) realizację niezbędnych działań w zakresie pozyskiwania lokali do najmu socjalnego z istniejącego zasobu;

- 
- 6) podejmowanie działań w celu pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych;
  - 7) poprawę standardu lokali mieszkalnych;
  - 8) utrzymanie i tworzenie lokali interwencyjnych w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych w sytuacjach kryzysowych.