



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 27 listopada 2025 r.

Poz. 5411

UCHWAŁA NR XV/98/25 RADY GMINY BRODNICA

z dnia 21 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brodnica na lata 2026 - 2030

Na podstawie 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 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwalić Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brodnica na lata 2026 - 2030, stanowiący załącznik do niniejszej 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 Kujawsko - Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Anzel

Załącznik do uchwały nr XV/98/25

Rady Gminy Brodnica

z dnia 21 listopada 2025 r.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica na lata 2026 - 2030.

§ 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 2026 -2030;
- 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 2026 - 2030;
- 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 2026 - 2030;
- 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 2023 r. poz. 725).

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 7 budynków mieszkalnych oraz 1 lokal położony w obiekcie szkolnym. W sumie liczba lokali mieszkalnych wynosi 41 o łącznej powierzchni użytkowej 1573,58 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 2026 -2030.

Lp.	Lokalizacja	Rodzaj budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Wyposażenie budynku	Stan techniczny
1.	Gorzenica 24	mieszkalny	5 (w tym 3 zbyte)	79,06	- 1 lokal c.o., 1 lokal - piecowe; - wc, łazienka; - instalacja wod.-kan.	dobry
2.	Gorzenica 41	mieszkalny	11	413,98	- ogrzewanie piecowe, 1	dobry

					lokal elektryczne; - wc; - instalacja wod-kan.	
3.	Gorzenica 52	mieszkalny	6 (w tym 2 lokale przystosowane na najem socjalny lokali lub najem tymczasowy)	196,24	- 2 lokale c.o., 2 lokale - piecowe; 2 lokale elektryczne; - 3 lokale wyposażone w wc i łazienkę, 1 lokal w wc, 2 lokale tymczasowe z wc na zewnątrz obiektu; - instalacja wod.-kan.	dobry
4.	Kominy 1	mieszkalny	3	139,05	- 1 lokal c.o., 2 ogrzewania piecowe; - 1 lokal z łazienką i wc, 2 lokale z wc; - instalacja wod.kan.	dobry
5.	Kominy 1A	mieszkalny (najem socjalny lokali)	12	409,04	- ogrzewanie etażowe; - lokale z wc i łazienką; - instalacja wod.-kan.	bardzo dobry
6.	Mocadła 13	mieszkalny	8 (w tym 5 zbytych)	151,98	- ogrzewanie piecowe; - lokale wc i łazienką; - instalacja wod.-kan.	dobry
7.	Szabda 59a	mieszkalny	1 (lokal w szkole)	49,50	- ogrzewanie c.o. - olejowe; - łazienka z wc; - instalacja wod.-kan.	bardzo dobry
8.	Szymkowo 13	mieszkalny	3	134,73	- 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 przyspieszenie lub opóźnienie planowanych remontów lub modernizacji.

6. Zakres planowanych prac w latach 2026-2030 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 2026 - 2030				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Gorzenica 24	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy
2.	Gorzenica 41	przeglądy	przeglądy	przeglądy + malowanie klatki schodowej	przeglądy + malowanie II klatki schodowej	przeglądy
3.	Gorzenica 52	przeglądy + malowanie klatki schodowej	przeglądy + malowanie II klatki schodowej, w tym remont schodów	przeglądy	przeglądy	przeglądy
4.	Kominy 1	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy
5.	Kominy 1A	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy
6.	Mocadła 13	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy + remont klatki schodowej
7.	Szabda 59a	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy
8.	Szymkowo 13	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy	przeglądy

7. Zalecenia pokontrolne wynikające z corocznych przeglądów 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 2026-2030

§ 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 2026 - 2030.

Lp.	Lata realizacji	Planowana sprzedaż lokali	Miejscowość	Przewidywany dochód w zł
1.	2026	3	Szymkowo 13	249 000,00
2.	2027	1	Gorzenica 24	40 000,00
3.	2028	1	Mocadła 13	40 000,00
4.	2029	1	Mocadła 13	40 000,00
5.	2030	1	Mocadła 13	40 000,00
	Razem	7		409 000,00

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
		piecowe, bez wod.-kan.	- 5
2.	Położenie lokalu	na poddaszu	- 2
		parter i pozostałe kondygnacje	+ 2
3.	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	+ 4
		dobry	+ 3
		dostateczny	stawka bazowa czynszu
		zły	- 2
4.	Położenie budynku	odległość do 2 km od granic administracyjnych miasta	+ 10
		odległość ponad 0,5 km od dróg utwardzonych	- 5

4. W przypadku budynków z przydomowymi oczyszczalniami 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 2023 r. poz. 1335).

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 2026 - 2030

§ 9. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej na lata 2026-2030 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;
- 5) z innych środków finansowych pozyskanych przez Gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach

§ 10. 1. Plan finansowania gospodarki mieszkaniowej - wysokość wydatków w latach 2026 - 2030 przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5 Wysokość kosztów w złotych w latach 2026 - 2030.

Lp.	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	90 000,00 zł	95 000,00 zł	100 000,00 zł	105 000,00 zł	110 000,00 zł
2.	Koszty remontów i modernizacji lokalów i budynków, stanowiących własność Gminy	45 000,00 zł	60 000,00 zł	45 000,00 zł	45 000,00 zł	60 000,00 zł
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	-	-	-	-	-
4.	Koszty inwestycyjne	-	-	-	-	-
	Razem	135 000,00 zł	155 000,00 zł	145 000,00 zł	150 000,00 zł	170 000,00 zł

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.