



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 12 maja 2025 r.

Poz. 2263

UCHWAŁA NR XV/191/2025 RADY MIEJSKIEJ W BRZOSZOWIE

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzozów na lata 2025 – 2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) w zw. z 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 z późn. zm.)

Rada Miejska w Brzozowie uchwala, co następuje:

- § 1. Uchwala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzozów na lata 2025 – 2029, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Traci moc uchwała nr XIV/162/2025 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzozów na lata 2025 – 2029.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzozowa.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Brzozowie

Dorota Kamińska

Załącznik do uchwały nr XV/191/2025

Rady Miejskiej w Brzozowie

z dnia 28 kwietnia 2025 r.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BRZOSÓW NA LATA 2025-2029

I. Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy.

Zasób mieszkaniowy Gminy Brzozów stanowi 107 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 4 840,02 m², gdzie 44 lokale znajduje się w 13 budynkach stanowiących własność gminy, natomiast 63 lokale w 21 budynkach wspólnot mieszkaniowych. Wykaz mieszkań stanowiących zasób Gminy Brzozów zawiera załącznik Nr 1 do niniejszego programu.

W wyniku długoletniego użytkowania budynki ulegają naturalnemu zużyciu technicznemu. Brak środków finansowych na bieżące remonty budynków powoduje ich dalsze zużycie.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

Większość budynków liczy ponad 50 lat, a ich stan techniczny wymaga przeprowadzenia corocznych remontów.

Do najpilniejszych i uzasadnionych remontów w zasobach mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:

- remont elewacji wraz z izolacją pionową oraz odwodnieniem budynku
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- instalacji elektrycznej
- wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- wymiana instalacji centralnego ogrzewania.

Wykaz potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego Gminy Brzozów oraz plan wydatków finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy Brzozów w latach 2025- 2029 stanowi załącznik Nr 2 do programu.

III. Planowana sprzedaż lokali.

Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonywana jest na wniosek najemców.

Na podstawie dotychczasowej sprzedaży – planuje się sprzedaż corocznie około 3 % zasobu mieszkaniowego.

IV. Polityka czynszowa.

Przychody z czynszów lokali mieszkalnych nie pokrywają kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy.

W 2025 roku przewiduje się niedobór około 20% środków finansowych w stosunku do potrzeb. W związku z tym, przy ustalaniu wysokości stawki czynszu w poszczególnych latach, konieczne jest przyjęcie zasady podwyższania stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu tak, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) stosuje się czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.

1) Czynniki podwyższające stawkę bazową:

	Miasto	Wieś
1. mieszkanie wyposażone w w.c.	o 25 %	o 25 %
2. mieszkanie wyposażone w łazienkę	o 30 %	o 30 %
3. mieszkanie wyposażone w inst. gaz.	o 30 %	o 30 %

4. mieszkanie wyposażone w inst. c.o	o 25 %	o 25 %
5. położenie lokalu I – III piętro	o 5 %	o 5 %
6. stan techniczny budynku – dobry	o 5 %	o 5 %

2) Czynniki obniżające stawkę bazową:

	Miasto	Wieś
1. mieszkanie z ciemną kuchnią	o 15 %	o 15 %
2. mieszkanie bez urządzeń wodociągowych	o 30 %	o 30 %
3. położenie lokalu parter - IV p. i poddasze	o 5 %	o 5 %
4. mieszkania w sołectwach	-	o 5 %
5. stan techniczny budynku- zadowolający	o 5 %	o 5 %

3) Za budynki o stanie technicznym dobrym uznaje się budynki zlokalizowane przy: ul. Boczna 6, Boczna 8, Grabownica Starzeńska 245, Grabownica Starzeńska 247, Grabownica Starzeńska 396, Grabownica Starzeńska 596, Harcerska 11, Kopernika 3, Kraszewskiego 8, Legionistów 12, Mickiewicza 3, Mickiewicza 11, Mickiewicza 15, Mickiewicza 16, Mickiewicza 18, Mickiewicza 18a, Podwale 2, Podwale 4, Rynek 7, Witosa 5, Witosa 15, Przysietnica 858.

4) Za budynki o stanie technicznym zadowolającym uznaje się budynki zlokalizowane przy: ul. Kościuszki 5, Kościuszki 21, Moniuszki 7, Poniatowskiego 12, Rynek 1, Schodowa 18, Grabownica Starzeńska 242, Turze Pole 237, Rieczna 5.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy.

Komunalny zasób mieszkaniowy Gminy Brzozów jest w trwałym zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Brzozowie, który nim administruje.

VI. Źródła finansowania.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Brzozów w latach 2025 - 2029 będą przychody z czynszów lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych w części niezbędnej do uzupełnienia brakujących środków na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania budynków, oraz ze środków własnych budżetu gminy.

VII. Inne działania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

Przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości zamiany lokalu na czas przeprowadzenie remontu lub modernizacji.

Konieczne prace remontowe prowadzone będą przez wyłączenie części remontowanego lokalu z użytkowania.

Sprzedaż lokali mieszkalnych kontynuowana będzie przy zastosowaniu preferencji zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

Załącznik nr 1

**WYSZCZEGÓLNIENIE BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH
STANOWIĄCYCH ZASÓB GMINY BRZOZÓW**

L.p.	ADRES BUDYNKU	LOKALE MIESZKALNE W ZASOBACH GMINY szt.	m2	WŁASNOŚĆ	UWAGI
1	Boczna 6	1	58,00	wspólnota	
2	Boczna 8	3	157,30	wspólnota	
3	Kościuszki 5	1	25,08	wspólnota	
4	Kraszewskiego 8	6	207,67	gminna	mieszkania socjalne
5	Moniuszki 7	6	330,13	gminna	
6	Mickiewicza 11	3	149,01	wspólnota	
7	Podwale 2	6	275,74	wspólnota	
8	Podwale 4	3	129,34	wspólnota	
9	Mickiewicza 16	10	425,87	wspólnota	
10	Mickiewicza 3	2	128,10	wspólnota	
11	Mickiewicza 15	1	58,80	wspólnota	
12	Mickiewicza 18	3	103,40	wspólnota	
13	Mickiewicza 18a	6	369,30	wspólnota	
14	Kopernika 3	6	228,28	wspólnota	
15	Rynek 1	4	174,32	gminna	
16	Rynek 7	6	235,43	wspólnota	
17	Schodowa 18	2	93,34	gminna	
18	Witosa 5	1	55,00	wspólnota	
19	Witosa 15	3	126,20	wspólnota	
20	Poniatowskiego 12/1	1	47,49	gminna	mieszkanie socjalne
21	Poniatowskiego 12/2, 12/3	2	44,49	gminna	
22	Harcerska 11	1	56,10	wspólnota	
23	Legionistów 12	1	31,40	wspólnota	
24	Przedszkole ul. Bielawskiego 11	1	32,89	gminna	

	Brzozów				
25	Grabownica 247	2	81,07	wspólnota	
26	Grabownica 245	2	82,58	wspólnota	
27	Grabownica 242/1, 242/4	2	49,10	gminna	mieszkania socjalne
28	Grabownica 242/2, 242/3	2	76,60	gminna	
29	Grabownica 596	8	316,89	gminna	
30	Grabownica 396	5	285,45	gminna	
31	Przysietnica 858 Oś. Zdr.	2	123,97	gminna	
32	Turze Pole 237	1	42,97	wspólnota	
33	Rzeczna 5	1	65,40	gminna	
34	Szkoła ul. Tysiąclecia 29 Brzozów	1	46,00	gminna	
35	Szkoła Górki 78A	1	36,81	gminna	
36	Kościuszki 21	1	90,50	wspólnota	
RAZEM:		107	4 840,02		

Załącznik nr 2 Wykaz potrzeb remontowych oraz plan wydatków finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy Brzozów w latach 2025-2029.

L.p.	Szczegółowa lokalizacja i wyszczególnienie robót	Jedn. miary	Ilość	Szacunkowa wartość robót w zł.	Planowane lata realizacji	Uwagi
1.	Remont stropodachów wraz z dociepleniem, remont kominów					
	- Harcerska 11	m2	160	38 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Harcerska 15	m2	160	38 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Kościuszki 5	m2	96	25 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Witosa 5	m2	330	93 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Rynek 8 remont kominów	szt.	23	93 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
2.	Zmiana konstrukcji i poszycia dachowego					
	- Mickiewicza 11	m2	480	100 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Mickiewicza 15	m2	360	78 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Moniuszki 7	m2	210	50 000,00	2025-2029	czynsze
	- Rynek 8	m2	750	110 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Schodowa 18	m2	120	28 000,00	2025-2029	czynsze

3.	Termomodernizacja ścian budynku					
	- Boczna 6	m2	400	168 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Harcerska 11	m2	265	97 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Harcerska 13	m2	200	90 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Harcerska 15	m2	265	97 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Kościuszki 5	m2	270	110 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Moniuszki 7	m2	220	86 000,00	2025-2029	czynsze
	- Poniatowskiego 12	m2	180	76 000,00	2025-2029	czynsze
	- Witosza 5	m2	300	130 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Grabownica 242	m2	200	78 000,00	2025-2029	czynsze
	- Grabownica 245	m2	150	60 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
4.	Odwodnienie budynku					
	- Harcerska 11	mb	40	20 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Harcerska 13	mb	20	14 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Harcerska 15	mb	40	20 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Podwale 2	mb	130	80 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Podwale 4	mb	110	70 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Rynek 7	mb	100	65 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Rynek 8	mb	108	68 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Witosza 5	mb	82	55 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
5.	Wymiana pionów kanalizacyjnych					
	- Mickiewicza 16	mb	24	14 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Moniuszki 7	mb	6	4 000,00	2025-2029	czynsze
	- Podwale 4	mb	9	6 500,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
6.	Wymiana Instalacji Elektrycznych					
	- Boczna 8	szt.	1	20 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Kopernika 3	szt.	1	20 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli
	- Kraszewskiego 8	szt.	1	3 000,00	2025-2029	czynsze
	- Moniuszki 7	szt.	1	12 000,00	2025-2029	czynsze
	- Podwale 4	szt.	1	20 000,00	2025-2029	partycypacja właścicieli