



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 6 lutego 2026 r.

Poz. 598

UCHWAŁA NR XXIII/126/2026 RADY GMINY BROJCE

z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brojce 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 t.j. ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz art. 25 a 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 t.j.), Rada Gminy Brojce uchwala, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Brojce uchwala „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brojce na lata 2026 – 2030”, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brojce.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Łakomy

Załącznik do uchwały nr XXIII/126/2026

Rady Gminy Brojce

z dnia 28 stycznia 2026 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
BROJCE NA LATA 2026 – 2030**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brojce w latach 2026 – 2030, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brojce, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na wynajmie lub sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Brojce tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Brojce oraz lokale gminne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku mieszkaniowy zasób Gminy Brojce obejmował 50 lokali, których własność oraz strukturę przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

L.p.	Treść	Rok 2025
1.	Ilość budynków ogółem:	10
	a) ilość budynków w całości należących do Gminy	8
	b) ilość budynków wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale komunalne	2
2.	Ilość lokali ogółem:	50
	a) ilość lokali w budynkach w całości należących do Gminy	11
	b) ilość lokali w budynkach w części należących do Gminy poza wspólnotami mieszkaniowymi	34
	c) ilość lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	5
	d) ilość lokali socjalnych	0
3.	Powierzchnia użytkowa lokali będących własnością Gminy ogółem:	2.911,16
	a) w budynkach w całości należących do Gminy	742,05
	b) w budynkach w części należących do Gminy poza wspólnotami	1.867,71

mieszkaniowymi	
c) w budynkach wspólnot mieszkaniowych	301,40
d) lokali socjalnych	0

3. W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy ulega ciągłemu zmniejszeniu.

4. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem ubytków mieszkań z tytułu planowanej sprzedaży przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

L.p.	Treść	2026	2027	2028	2029	2030
1.	a) ilość budynków w całości należących do Gminy	4	3	3	3	2
	b) ilość budynków wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale komunalne	1	0	0	0	0
2.	Ilość lokali ogółem:	36	30	24	22	12
	a) ilość lokali w budynkach w całości należących do Gminy	5	3	3	2	1
	b) ilość lokali w budynkach w części należących do Gminy poza wspólnotami mieszkaniowymi	27	27	20	18	9
	c) ilość lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	4	0	0	0	0
	d) ilość lokali socjalnych	0	0	1	2	2
3.	Powierzchnia użytkowa lokali będących własnością Gminy ogółem:	1.959,86	1.679,56	1.366,85	1.247,85	668,21
	a) w budynkach w całości należących do Gminy	225,70	166,90	166,90	106,90	49,90
	b) ilość lokali w budynkach w części należących	1.512,66	1.512,66	1.142,95	1.023,95	501,31

do Gminy poza wspólnotami mieszkaniowymi						
c) w budynkach wspólnot mieszkaniowych	221,50	0	0	0	0	0
d) lokali socjalnych	0	0	57	117	117	

5. Na wniosek zainteresowanych mieszkańców gmina może wydawać zezwolenia na adaptację strychów – poddaszy na cele mieszkalne w przypadku, jeżeli istniejące poddasza – strychy będą spełniały wymogi obowiązujących przepisów prawa budowlanego. Każda adaptacja strychu na cele mieszkalne wymaga opracowania dokumentacji budowlanej, której koszt będzie pokrywał zainteresowany adaptacją. Zakres robót będzie ustalany indywidualnie dla każdego obiektu. Osoby dokonujące adaptacji zobowiązane są do uzyskania wszelkiej wymaganej prawem dokumentacji oraz wszelkich wymaganych prawem zezwoleń, pozwoleń, itp.

6. Obecnie Gmina Brojce nie posiada lokali socjalnych. Dlatego też gmina w latach 2026 – 2030 będzie czynić starania o pozyskanie lokali socjalnych poprzez np. przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne.

7. Większość budynków w zasobie gminy liczy ponad 80 lat są to budynki wybudowane przed rokiem 1945 stopień zużycia technicznego wynosi około 30 %. Nieco wyższy standard posiadają budynki wybudowane w latach 1980 – 1983 zlokalizowane na osiedlu mieszkaniowym w Brojcach.

8. Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3.

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali	Stan techniczny			
			dobry	dostateczny	niezadawalający	zły
2026	5	36	20	10	5	1
2027	3	30	18	8	3	1
2028	3	24	16	6	2	0
2029	3	22	17	4	1	0
2030	2	12	10	2	0	0

- za stan techniczny dobry uważa się lokal nie wymagający napraw w prognozowanym okresie czasu;
- stan techniczny (dostateczny) zadowalający elementy konstrukcyjne budynku są w dobrym stanie natomiast inne elementy budynku, w którym znajdują się lokale należy naprawić lub wymienić, np. naprawa pokrycia dachowego, wymiana instalacji technicznej, naprawa bądź wymiana stolarki okiennej lub drzwiowej;
- stan techniczny niezadawalający, drobne elementy konstrukcji budynku, w którym znajdują się lokale wymagają naprawy lub wymiany np.: elewacja, wymiana pokrycia dachowego, przebudowa kominów;
- stan techniczny zły – elementy konstrukcji i inne elementy budynku, w którym znajdują się lokale wymagają pilnej wymiany lub generalnej naprawy.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 3.1. Zróżnicowane pod względem wieku budynki przedstawiają różnorodny konstrukcyjnie poziom wyeksploatowania. Stopień zużycia funkcjonalnego i technicznego ma duży wpływ na koszty remontu i eksploatacji. Utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym, zapewnienie ciągłości i niezawodności funkcjonowania wszystkich instalacji oraz dochodzenie do założonych standardów wymaga wykonania dość znacznych remontów o różnym zakresie rzeczowym. Zakłada się, jak najbardziej celowym i koniecznym jest dążenie do tego, aby w części budynków stanowiących własność lub współwłasność gminy przeprowadzić remonty w takim zakresie, aby osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

2. W pierwszej kolejności wykonywane będą prace remontowe polegające na usuwaniu awarii, naprawie instalacji, których stan techniczny może powodować zagrożenie dla zdrowia, życia lub mienia mieszkańców, tj.:

- a) instalacje elektryczne;
- b) instalacje wodno – kanalizacyjne i grzewcze;
- c) przewody kominowe;
- d) naprawy uszkodzonych pokryć dachowych i kominów.

3. Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości finansowe nakładów na remonty oraz fakt, że potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego są bardzo duże ustala się następujące priorytety remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego:

- a) wymiana i naprawa pokryć dachowych, remonty kominów;
- b) naprawa elewacji budynków w tym ocieplenie ścian;
- c) wymiana instalacji elektrycznej;
- d) wykonanie izolacji łąw fundamentalnych;
- e) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

4. Wysokość niezbędnych środków finansowych na potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego wynoszą zł z czego na poszczególne lata przypada:

- 2026 – 110.000,00 zł;
- 2027 – 90.000,00 zł;
- 2028 – 85.000,00 zł;
- 2029 – 70.000, 00 zł;
- 2030 – 55.000,00 zł.

5. Przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe pokrywają jedynie koszty eksploatacji, bieżącej konserwacji budynku. Środki na remonty kapitalne tworzone będą z wpływów ze sprzedaży lokali komunalnych, dofinansowania gminy oraz kredytów i pożyczek.

6. Gmina Brojce planuje, że w ramach inwestycji mieszkaniowych realizować będzie remonty posiadanych mieszkań z zasobu Gminy Brojce o niskim standardzie z przeznaczeniem na lokal socjalny.

7. Prognozowane wielkości mają charakter wyłącznie szacunkowy.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Sprzedaż lokali będzie kontynuowana na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Sprzedaż lokali będzie realizowana na wniosek najemcy.

3. Przy sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców stosowane będą bonifikaty w sposób określony w odrębnej uchwale Rady Gminy Brojce.

4. Przewiduje się, że stan lokali z zasobów mieszkaniowych zostanie zmniejszony w wyniku ich sprzedaży w poszczególnych latach, co przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Planowana sprzedaż	14	6	6	2	10

5. Ze sprzedaży wyłączone będą lokale:

- w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;

- nie stanowiące samodzielny lokal mieszkalny;
- lokale socjalne.

6. Sprzedaż nawet w najbardziej sprzyjających warunkach, nie może objąć całego zasobu mieszkaniowego gminy. Gmina będzie sprzedawać lokale sukcesywnie po złożeniu wniosku przez najemców lokali mieszkalnych.

7. Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

§ 5. Dopuszcza się korektę planowanej sprzedaży lokali.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Działania w zakresie polityki czynszowej zmierzają do zapewnienia dostatecznych wpływów środków finansowych na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko bieżące utrzymanie budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu.

3. Miesięczną bazową stawkę czynszu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala w drodze zarządzenia Wójt z zachowaniem zasad wynikających w tym zakresie przepisów prawnych.

4. Czynsz obejmuje między innymi koszty administrowania, koszty remontów i modernizacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytkowania mieszkańców tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku, utrzymania terenu wokół budynku.

5. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania należnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, oraz odbiór ścieków odpadów i nieczystości.

6. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Brojce.

§ 7. Dla zasobu mieszkaniowego Gminy Brojce ustala się następujące czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- 1) lokal niewyposażony w W.C. do wyłącznego użytku -10%;
- 2) brak bieżącej wody -10%;
- 3) brak centralnego ogrzewania -10%;
- 4) usytuowanie lokalu na poddaszu -10%;
- 5) położenie lokalu mieszkalnego poza budynkiem wielorodzinnym stanowiącym wspólnotę mieszkaniową - 25%.

§ 8. Dla zasobu mieszkaniowego Gminy Brojce ustala się czynnik podwyższający wartość bazową stawki czynszu: lokal położony w budynku, w którym przeprowadzono termomodernizację lub który jest ocieplony lub przeprowadzono generalny remont po 2019 r. +25%.

§ 9. Łączna suma obniżek nie może przekroczyć 45% stawki bazowej czynszu.

§ 10. Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku.

Rozdział 6.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkalnego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 11. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Brojce.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;

- utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczeniem i pobieraniem czynszu oraz innych związanych z najmem lokali, prowadzeniem windykacji należności z tytułu najmu;
- remonty, konserwacja i modernizacja lokali mieszkalnych;
- sprawowanie nadzoru technicznego budynków i lokali.

3. Przewiduje się, że w kolejnych w związku z prowadzoną sprzedażą lokali mieszkalnych ilość budynków i lokali mieszkalnych będzie ulegała zmniejszeniu.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12. 1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali będących w zasobie mieszkaniowym gminy niezbędne są środki finansowane na ten cel.

2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w ust. 1 będą środki stanowiące wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Brojce.

3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym z współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 13. 1. Wydatki będą określone odpowiednio do rozwoju sytuacji, na którą rzutować będzie ewentualna sprzedaż mieszkań, zostaną uzyskane przez to dodatkowe dochody. Po dokonanej sprzedaży zmniejszy się ilość obiektów planowanych do remontu.

2. Wójt Gminy Brojce prowadzić będzie drobne naprawy i bieżące remonty, odpowiednio do zaistniałych, koniecznych potrzeb w tym zakresie, finansowane ze środków własnych.

3. Przewidywana wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne, przedstawiono w tabeli nr 5.

Tabela nr 5

L.p.	Rodzaj wydatków	Przewidywana kwota wydatków w tys.				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	20.000,00 zł	20.000,00 zł	20.000,00 zł	20.000,00 zł	20.000,00 zł
2.	Koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkalnego zasobu gminy	15.000,00 zł	20.000,00 zł	25.000,00 zł	30.000,00 zł	15.000,00 zł
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	45.000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00zł
4.	Wydatki inwestycyjne	30.000,00 zł	50.000,00 zł	40.000,00 zł	20.000,00 zł	20.000,00 zł

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na:

- 1) utrzymywanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym poprzez wykonywanie bieżących remontów lokali mieszkalnych;
- 2) umożliwianie zamian mieszkań pomiędzy najemcami;
- 3) zamianę mieszkań w celu dostosowania warunków mieszkalnych najemców do możliwości finansowych;
- 4) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne;
- 5) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu;
- 6) bieżącą windykację należności czynszowych oraz podejmowanie działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- 7) dokonywanie sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania programu będzie wprowadzenie równoważącej się struktury dochodów i wydatków. Przewiduje się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowych zasobów Gminy Brojce będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki podstawowej czynszu i będą się kształtowały na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

Rozdział 10.

Postanowienia końcowe

§ 15. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację