



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 17 stycznia 2022 r.

Poz. 502

UCHWAŁA NR XXXIII/329/2021 RADY GMINY BRZEZINY

z dnia 30 grudnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brzeziny na lata 2022 - 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.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 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brzeziny na lata 2022 - 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeziny.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy
(-) Stanisław Walaszczyk

Załącznik do uchwały Nr XXXIII/329/2021
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 30 grudnia 2021 r.



**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
BRZEZINY
NA LATA 2022 - 2026**

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeziny na lata 2022 - 2026” został opracowany stosownie do postanowień 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.

2. Program swym zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 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 w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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 ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 2. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeziny na lata 2022-2026” w miarę zaistniałej potrzeby będzie podlegał aktualizacji.

§ 3 Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Brzeziny;
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Brzeziny;
- 3) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brzeziny na lata 2022 - 2026;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) instalacji wodociągowej – należy przez to rozumieć układ połączonych przewodów, armatury i urządzeń, służący do zaopatrywania budynku w zimną i ciepłą wodę, spełniający wymagania jakościowe (określone w przepisach) warunków, jakim powinno odpowiadać woda do spożycia przez ludzi;
- 6) instalacji kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć układ przewodów kanalizacyjnych w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodów z przyborami kanalizacyjnymi w pomieszczeniach, a zakończenie na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszej od strony budynku studzienki umieszczonej na zewnątrz budynku;
- 7) centralnym ogrzewaniu – należy przez to rozumieć instalację służącą do ogrzania energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej lub domowej;
- 8) czynszu – należy przez to rozumieć świadczenie należne z tytułu najmu lokalu ustalone dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Brzeziny.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Brzeziny w poszczególnych latach 2022 - 2026

§ 4. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy składa się z 11 mieszkań położonych w 9 budynkach stanowiących własność Gminy Brzeziny.

2. Prognozę zasobu mieszkaniowego Gminy na lata 2022 - 2026 przedstawia poniższa tabela.

Zasób mieszkaniowy gminy z podziałem na lata	2022	2023	2024	2025	2026
	11	10	10	10	10

3. Planuje się zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych poprzez sprzedaż poszczególnych lokali. Powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2022 - 2026 uzależnione zostanie od posiadanych środków finansowych.

4. Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne.

Lp	Miejscowość	Stan techniczny	Wyposażenie	Powierzchnia użytkowa	Ilość mieszkań w budynku
1.	Brzeziny, ul. 1000-lecia 10	dobry	instalacje: elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, centralne ogrzewanie - pellet	170,96	3
2.	Przystajnia 18	średni	instalacje: elektryczna, wodociągowa, szambo szczelne	68,50	1
3.	Pieczyska 90	średni	instalacje: elektryczna, wodociągowa, szambo szczelne	49,00	1
4.	Aleksandria 122	dobry	instalacje: elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna	49,31	1
5.	Ostrów Kaliski 58	dobry	instalacje: elektryczna, wodociągowa, szambo szczelne	54,06	1
6.	Brzeziny, ul. Wrocławska 17	dobry	instalacje: elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, centralne ogrzewanie – pellet	65,40	1
7.	Przystajnia 18B,	dobry	instalacje: elektryczna, wodociągowa, szambo szczelne, ogrzewania elektryczne	12,5	1
8.	Przystajnia 18C	dobry	instalacje: elektryczna, wodociągowa, szambo szczelne, ogrzewania elektryczne	12,5	1
9.	Brzeziny, ul. Kaliska	dobry	instalacje: elektryczna, wodociągowa	32,60	1

Stan techniczny określony jako dobry oznacza, że te lokale w najbliższych latach nie będą wymagały dużych remontów, wymagają jedynie bieżącej konserwacji i naprawy.

Stan techniczny określony jako średni oznacza, że w lokalach tych należy w najbliższym czasie dokonać nakładów inwestycyjnych między innymi na naprawę i udrożnienia przewodów kominowych i wentylacyjnych, zmianę źródła ciepła, oraz naprawę lub wymianę pokrycia dachowego i obróbki blacharskiej.

5. Prognozę dotyczącą stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeziny w kolejnych latach przedstawia tabela :

Adres	Stan techniczny				
	2022	2023	2024	2025	2026
Brzeziny, ul. 1000-lecia 10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Przystajnia 18	średni	średni	średni	średni	średni
Pieczyska 90	średni	średni	średni	średni	średni

Aleksandria 122	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Ostrów Kaliski 58	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Brzeziny, ul. Wrocławska 17	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Przystajnia 18B,	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Przystajnia 18C	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Brzeziny, ul. Kaliska	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 3

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

§ 5. 1. Priorytetem w planowanych zadaniach jest zapewnianie bezpieczeństwa najemcom. W pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu zabezpieczenie konstrukcji budynków, przeglądy przewodów kominowych, modernizacje instalacji elektrycznych, a także zmierzające do utrzymania budynków w stanie zapewniającym ich właściwe funkcjonowanie.

2. Potrzeby remontowe i modernizacje w budynkach należących do mieszkaniowego zasobu gminy ustalone zostały na podstawie dokonywanych przeglądów technicznych.

Remonty z podziałem na lata 2022 - 2026:

Roboty	2022	2023	2024	2025	2026
Ogólnobudowlane	5 000,00	5 200,00	5 400,00	5 600,00	5 800,00
Dekarskie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	5 000,00	5 200,00	5 400,00	5 600,00	5 800,00

Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie nie pogarszającym się i doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu. Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 6. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na najbliższe lata przedstawia się następująco:

Lata	Liczba sprzedanych mieszkań
2022	1
2023	0
2024	0
2025	0
2026	0

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 7. Polityka czynszowa w latach 2022 - 2026 powinna zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również środki na remonty.

§ 8. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Wójta.

§ 9. Czynniki obejmujące koszty administracyjne, koszty konserwacji i utrzymania budynku, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię elektryczną zużytą na ich oświetlenie.

§ 10. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) niekorzystne położenie budynku, tj. gdy budynek w którym znajduje się lokal mieszkalny położony jest w znacznej odległości od innych terenów zabudowanych - 10 %,
- 2) niekorzystne usytuowanie lokalu w budynku tj. gdy lokal mieszkalny położony jest w suterenie, oficynie lub poddaszu użytkowym - 5 %,
- 3) brak centralnego ogrzewania - 10 %,
- 4) brak łazienki - 10 %,
- 5) brak w.c. - 10 %,
- 6) ogólnie zły stan techniczny budynku lub lokalu mieszkalnego tj. gdy lokal mieszkalny zlokalizowany jest w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu - 10%.

§ 11. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników obniżających stawkę bazową, łączna obniżka nie może przekroczyć 50% stawki bazowej.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeziny oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach

§ 12. Gminnym zasobem mieszkaniowym zarządza Wójt Gminy Brzeziny.

§ 13. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości;
- 2) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, utrzymaniem we właściwym stanie technicznym w ramach posiadanych środków,
- 3) wykonywaniu przeglądów technicznych,
- 4) wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem i windykacją należnych czynszów.

§ 14. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2022-2026.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 15. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 - 2026 będą w szczególności:

- dochody z czynszów za lokale mieszkalne;
- wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- środki z budżetu gminy.

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 ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 16. 1. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji to między innymi: koszty poniesione na wymagane przepisami prawa przeglądy techniczne budynków i instalacji oraz naprawy w nich wskazane, a także konserwacji i awarii.
2. Ostateczny zakres rzeczowo-finansowy planu na lata 2022 - 2026 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu Gminy na dany rok.

3. W sytuacji, gdy z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu, przewiduje się zwiększenie kwoty wydatków w budżecie gminy.
4. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na rodzaje kosztów i wydatki inwestycyjne, dotyczących mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Rodzaj wydatków	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	12 500,00	13 000,00	13 500,00	14 000,00	14 500,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	5 000,00	5 200,00	5 400,00	5 600,00	5 800,00
3.	Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		17 500,00	18 200,00	18 900,00	19 600,00	20 300,00

Rozdział 9

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeziny

§ 17. 1. W celu poprawy i wykorzystania oraz racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy za niezbędne uznaje się zadania polegające na:

- 1) sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością opłat czynszowych oraz windykacji powstałych należności;
 - 2) systematycznej poprawie stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów w sposób gwarantujący wysoką jakość robót i terminowość;
 - 3) dokonywania remontów w sposób niepowodujących konieczności opuszczenia lokalu mieszkalnego przez najemcę;
 - 4) sprzedaży lokali poprzez udzielenie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupu mieszkań, dokonywanie sprzedaży na raty,
 - 5) zamianie w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeziny, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające wielkości rodziny i sytuacji materialnej,
 - 6) pozyskiwaniu zewnętrznych środków finansowania na budownictwo mieszkań komunalnych lub rozbudowę, nadbudowę i przebudowę pomieszczeń w gminnych budynkach na cele mieszkalne.
2. W przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów dla przeprowadzenia, których najemca obowiązany jest lokal opróżnić, Gmina Brzeziny zapewnia lokal zamienny na czas trwania remontu.