



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 15 kwietnia 2025 r.

Poz. 3516

UCHWAŁA NR XI/70/2025 RADY GMINY BRODNICA

z dnia 24 marca 2025 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica na lata 2025 - 2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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 Gminy Brodnica uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica na lata 2025 – 2030, stanowiący załącznik do 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 Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Brodnica
(-) Andrzej Wojciechowski

Załącznik
do Uchwały Nr XI/70/2025
Rady Gminy Brodnica
z dnia 24 marca 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY BRODNICA
W LATACH 2025 – 2030**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne i cele programu**

§ 1. 1. Gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) zwanej dalej ustawą, tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali będących przedmiotem najmu oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zadania powyższe wykonywane są przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy Brodnica.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica na lata 2025 - 2030, zwany dalej „Programem” zawiera prognozę działań Gminy Brodnica w latach 2025 – 2030, nakierowanych na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brodnica.

§ 2. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica na lata 2025-2030 są następujące:

- 1) pomoc osobom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;
- 2) systematyczna poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego;
- 3) prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, przy zachowaniu ochrony najuboższych osób;
- 4) utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.

**Rozdział II
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brodnica
w latach 2025– 2030**

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Brodnica tworzą lokale oraz tymczasowe pomieszczenia znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Wszystkie budynki znajdujące się w zasobie mieszkaniowym Gminy Brodnica podłączone są do sieci wodociągowej, natomiast do sieci kanalizacyjnej podłączone są budynki na terenie miejscowości Szoldry, Piotrowo, Ilówiec, Manieczki, Grabianowo oraz Brodnica. Pozostałe budynki wyposażone są w zbiorniki bezodpływowe. Średni wiek budynków określa się na ponad 100 lat. Stopień zużycia budynków na podstawie dokonywanych przeglądów budowlanych określa się na 60 %. Stan ten powoduje konieczność usuwania częstych awarii urządzeń technicznych w samych budynkach jak i znajdujących się w nich lokalach. Wymusza to również konieczne prace remontowe.

2. Dane liczbowe dotyczące mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica stanowiącego własność Gminy:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość
1.	Budynki	1
2.	Lokale	23

3.	Powierzchnia użytkowa lokali łącznie w m ²	1263
----	---	------

3. Szczegółowy wykaz dotyczący mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica stanowiącego własność Gminy:

- 1) Boreczek 3 – 1 lokal,
- 2) Brodnica ul. Jarzębinowa 4 – 1 lokal,
- 3) Brodnica ul. Orzechowa 4C – 1 lokal,
- 4) Grabianowo 6 – 1 lokal,
- 5) Grabianowo 13 – 1 lokal,
- 6) Grabianowo 21 – 3 lokale,
- 7) Ilówiec 5 – 1 lokal,
- 8) Ilówiec 16 – 1 lokal,
- 9) Manieczki, ul. Łąkowa 2 – 2 lokale,
- 10) Ogieniowo 3 – 2 lokale,
- 11) Piotrowo 4 – 1 lokal,
- 12) Piotrowo 6 – 1 lokal,
- 13) Sulejewo Folwark 3 – 1 lokal,
- 14) Szoldry 1 – 2 lokale,
- 15) Szoldry 10 – 1 lokal,
- 16) Szoldry 22 – 1 lokal,
- 17) Szoldry 26 – 1 lokal,
- 18) Żabno 76 – 1 lokal.

4. Prognoza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na lata 2025-2030:

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Stan techniczny					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Boreczek 3/2	92,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2.	Brodnica ul. Jarzębinowa 4/9	15,00	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3.	Brodnica ul. Orzechowa 4C/6	80,00	dobry	dobry	X	X	X	X
4.	Grabianowo 6/1	38,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Grabianowo 13/1	31,00	dobry	dobry	dobry	średni	średni	dobry
6.	Grabianowo 21/1	47,00	średni	X	X	X	X	X
7.	Grabianowo 21/2	52,00	średni	średni	średni	średni	średni	średni
8.	Grabianowo 21/3	62,00	średni	średni	średni	średni	średni	średni
9.	Ilówiec 5/16	39,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Ilówiec 16/1	83,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Manieczki ul. Łąkowa 2/5	64,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	X
12.	Manieczki ul. Łąkowa 2/10	73,00	dobry	dobry	dobry	dobry	X	X
13.	Ogieniowo 3/1	54,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Ogieniowo 3/4	38,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15.	Piotrowo 4/3	56,00	średni	średni	średni	średni	średni	średni
16.	Piotrowo 6/2	49,00	średni	X	X	X	X	X

17.	Sulejewo Folwark 3/2	39,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18.	Szołdry 1/5	40,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19.	Szołdry 1/6	46,00	zły	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20.	Szołdry 10/2	79,00	średni	średni	dobry	dobry	dobry	dobry
21.	Szołdry 22/2	60,00	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22.	Szołdry 26/1	62,00	średni	średni	średni	średni	średni	średni
23.	Żabno 76/1	64,00	dobry	dobry	dobry	X	X	X

5. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica w latach 2025 -2030 z uwagi na fakt, iż Gmina nie planuje w tym okresie budowy lub zakupu lokali.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata 2025-2030

§ 4. Mieszkaniowy zasób Gminy Brodnica tworzą lokale znajdujące się w budynkach, których stan techniczny jest zróżnicowany i w znacznym stopniu zależy od wieku budynku oraz sposobu jego użytkowania przez najemców. W celu utrzymania na właściwym poziomie stanu technicznego budynku lub lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Brodnica, wykonywanie bieżących remontów jest niezbędne.

§ 5. 1. Ustala się następujące priorytety w polityce remontowej budynku i lokali:

- 1) bezpieczeństwo – remonty instalacji gazowych i elektrycznych oraz bieżące usuwanie awarii instalacji,
- 2) zahamowanie degradacji budynku – roboty dekarские, wymiana stolarki otworowej, naprawa tynków, elewacji budynków, roboty malarskie w zakresie poprawy estetyki klatek schodowych,
- 3) przeprowadzanie prac remontowych lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców, w celu poprawy ich stanu technicznego.

2. Kolejność przeprowadzania prac remontowych w latach 2025 – 2030 będzie uzależniona od oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brodnica w oparciu o okresowe przeglądy budynków jak również od wielkości posiadanych środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobu.

3. W latach 2025 – 2030 nie przewiduje się modernizacji budynku i lokali.

4. Prognozę finansową potrzeb remontowych w zasobie mieszkaniowym Gminy Brodnica w latach 2025 - 2030 przedstawia poniższa tabela:

Remonty lokali i budynku komunalnego (remonty elewacji, dachów, kominów, klatek schodowych, roboty instalacyjne, wymiana stolarki okiennej i	Lata					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	190 000,00 zł	200 000,00 zł	210 000,00 zł	220 000,00 zł	230 000,00 zł	240 000,00 zł

drzwiowej, odnawianie lokalu) oraz awarie						
--	--	--	--	--	--	--

5. Plan remontów na lata 2025 – 2030:

Plan remontów i modernizacji budynku, lokali i pomieszczeń		
L.p.	Adres	Zadanie
2025		
1.	Sulejewo Folwark 3/2	Roboty zduńskie
2.	Ilówiec 16/1	Remont klatki schodowej i schodów
3.	Grabianowo 21/3	Roboty ogólnobudowlane
4.	Szołdry 1/6	Roboty ogólnobudowlane
2026		
1.	Szołdry 10/2	Remont elewacji
2.	Grabianowo 21	Wymiana pokrycia dachowego
2027		
1.	Szołdry 26/1	Wymiana pokrycia dachowego
2028		
1.	Żabno 76/1	Wymiana pokrycia dachowego
2029		
1.	Piotrowo 4/3	Remont instalacji elektrycznej
2030		
1.	Grabianowo 13/1	Roboty ogólnobudowlane

§ 6. Wysokość wydatków na remonty budynków należących do wspólnot mieszkaniowych ustalana jest przez wspólnoty mieszkaniowe, które określają wysokość środków finansowych przeznaczonych na przeprowadzanie remontów.

Rozdział IV Planowana sprzedaż lokali w latach 2025 – 2030

§ 7. 1. W latach 2025 – 2030 Gmina Brodnica przewiduje sprzedaż na rzecz najemców, lokali mieszkalnych. Sprzedaż lokali uzależniona będzie od liczby wniosków złożonych przez najemców zainteresowanych wykupem tych lokali.

Prognoza sprzedaży lokali:

Lp.	Adres	Lata					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Brodnica ul. Orzechowa 4C/6		X				
2.	Grabianowo 21/1	X					
3.	Manieczki ul. Łąkowa 2/5					X	
4.	Manieczki ul. Łąkowa 2/10				X		
5.	Piotrowo 6/2	X					
6.	Sulejewo Folwark 3/2						X
8.	Żabno 76/1			X			

Rozdział V Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu

§ 8. Polityka czynszowa Gminy Brodnica powinna zmierzać do takiego kształtowania czynszu w latach 2025 - 2030, który zapewniłby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy

zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Uwzględniając obecnie obowiązującą wysokość czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej oraz potrzeb remontowych lokali, należy przyjąć, że obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb. Prognozuje się że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania Programu.

§ 9. Ustala się następujące rodzaje czynszów dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica:

- 1) czynsz za lokale,
- 2) czynsz za lokale objęte najmem socjalnym.

§ 10. Podwyższenie stawki czynszu będzie następowało po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych oraz wydatków na bieżące utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica.

§ 11. Stawkę bazową miesięcznego czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali oraz lokali objętych najmem socjalnym ustala Wójt Gminy Brodnica w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 12. Ustala się czynniki obniżające oraz podwyższające stawkę czynszu, które nie dotyczą czynszu za lokale objęte najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe.

1. Czynniki obniżające wysokość stawki czynszu:
 - 1) położenie budynku na peryferiach wsi – obniżenie o 10%,
 - 2) położenie lokalu na poddaszu – obniżenie o 10%,
 - 3) brak centralnego ogrzewania – obniżenie o 10%,
 - 4) toaleta poza lokalem mieszkalnym – obniżenie o 10%,
 - 5) lokal pozbawiony instalacji kanalizacyjnej – obniżenie o 10%,
 - 6) lokal o złym stanie technicznym – obniżenie o 10%.
2. Czynniki podwyższające wysokość stawki czynszu:
 - 1) położenie lokalu na parterze – podwyższenie o 10%,
 - 2) centralne ogrzewanie – podwyższenie o 10%,
 - 3) wyposażenie w instalację kanalizacyjną - podwyższenie o 10%.

Rozdział VI

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

§ 13. 1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica stanowiącym własność Gminy Brodnica należy do zakresu działania Urzędu Gminy w Brodnicy.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie nie pogorszonym, zabezpieczenie przed degradacją lub zniszczeniem,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu mieszkaniowego,
- 3) prowadzenie windykacji należności związanych z korzystaniem z mieszkaniowego zasobu.

§ 14. Zarządzanie lokalami znajdującymi się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Brodnica wykonują zarządcy wybrani przez wspólnotę mieszkaniową.

§ 15. W okresie obowiązywania Programu Gmina Brodnica nie przewiduje zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach związane z eksploatacją, remontami, modernizacją

§ 16.1 Finansowanie remontów budynku i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie Gminy Brodnica na dany rok budżetowy.

2. Gmina Brodnica w latach 2025-2030 przeznaczy środki na remonty, których wysokość określi uchwała budżetowa na dany rok budżetowy.

3. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości w zakresie funduszu eksploatacyjnego oraz remontowego we wspólnocie mieszkaniowej, gdzie znajdują się lokale stanowiące własność Gminy Brodnica pokrywane są z zaliczek ustalanych na zebraniach wspólnot.

4. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Brodnica w latach 2025 - 2030 będą:

- 1) wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali, najmu socjalnego lokali oraz najmu tymczasowych pomieszczeń,
- 2) środki udzielone w ramach dotacji z budżetu Gminy Brodnica,
- 3) współfinansowanie ze środków Unii Europejskiej i Państwa.

§ 17. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy Brodnica mogą być również finansowane ze źródeł zewnętrznych wspierających sferę mieszkalnictwa:

- 1) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali przeznaczonych na najem socjalny,
- 2) preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział VIII
Wysokość kosztów w latach 2025-2030 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brodnica, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Brodnica jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 18. Szacuje się następujące wysokości kosztów w okresie obowiązywania Programu:

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	7 600,00 zł	7 900,00 zł	8 200,00 zł	8 500,00 zł	8 800,00 zł	9 100,00 zł
Koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji	46 000,00 zł	47 000,00 zł	48 000,00 zł	49 000,00 zł	50 000,00 zł	51 000,00 zł

Nie przewiduje się modernizacji budynku i lokali oraz nie przewiduje się kosztów inwestycyjnych.

Rozdział IX
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica

§ 19. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brodnica podejmowane będą następujące działania:

- 1) poprawa stanu technicznego lokali i budynku,
- 2) podejmowanie działań umożliwiających dotychczasowym najemcom wzajemne dokonywanie zmian lokali, w tym: zamiana lokali dużych na lokale mniejsze oraz zamiana lokali o wysokich kosztach utrzymania, na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- 3) umożliwienie odpracowania zadłużenia czynszowego,
- 4) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na remonty zasobu,
- 5) utrzymanie skuteczności windy kacji związanych z korzystaniem z mieszkaniowego zasobu.