

**UCHWAŁA Nr XXXVI/ 268 / 22**  
**RADY GMINY BRUDZEŃ DUŻY**  
z dnia 29 marca 2022 r.

**w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Brudzeń Duży na lata 2022 – 2026”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 )

**Rada Gminy w Brudzeniu Dużym uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brudzeń Duży na lata 2022 – 2026”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brudzeń Duży.

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

## **„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brudzeń Duży na lata 2022-2026”**

### **Rozdział I. Postanowienia ogólne**

§ 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ( Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz.U.2021 r. poz.1372 ze zm.) nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brudzeń Duży”, co stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gmin.

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brudzeń Duży jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym, dbanie w miarę możliwości finansowych, o jego dobry stan techniczny oraz zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w szczególności osób znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej i finansowej.

§ 2. Zgodnie z ustawą powołaną w ust. 1 Program został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brudzeń Duży;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata 2022 -2026;
- 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 2022-2026;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu gminy;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brudzeń Duży.

## Rozdział II

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Brudzeń Duży w latach 2022-2026

§ 3.1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brudzeń Duży wchodzi lokales położone w budynkach wolnostojących oraz lokales w budynku wynajmowanym częściowo na cele użytkowe.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Brudzeń Duży według stanu na 1 marca 2022 r. tworzy 25 lokales w 5 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 897,95 m<sup>2</sup>. Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia tabela nr 1.

*Tabela nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Brudzeń Duży.*

L.p.	Lokalizacja	Rodzaj budynku	Ilość lokales mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokales w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	Sikórz 74	komunalny	3 lokales	86,20	zły
2.	Parzeń 3	komunalny	4 lokales ( w tym 1 zbyty)	67,00	średni
3.	Strupczewo Duże 8	komunalny	8 lokales	284,53	średni
4.	Główina 64	komunalny	8 lokales ( w tym 1 niezamieszkały)	290,74	średni
5.	Siecień 134	komunalny	3 lokales	169,48	dobry
<b>RAZEM</b>			25 lokales	897,95	

Stan techniczny:

- Dobry- elementy konstrukcji są w dobrym stanie, natomiast inne elementy budynku należy poddać drobnym naprawom lub konserwacji;

- Średni - elementy konstrukcji są w zadowalającym stanie, natomiast inne elementy budynku należy poddać wymianie;

-Zły - uszkodzone elementy konstrukcji, awaryjny stan instalacji, konieczność przeprowadzenia remontu kapitalnego.

3. Wszystkie lokales znajdują się w budynkach stanowiących własność Gminy Brudzeń Duży.

§ 4. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę nowych lokales mieszkalnych, natomiast wielkość zasobu może ulec zmianie w szczególności poprzez adaptację na cele mieszkaniowe pomieszczeń w budynku po byłej szkole podstawowej w miejscowości Główina.

§ 5. W latach 2022 – 2026 nie planuje się wyodrębnienia z zasobu mieszkaniowego gminy Brudzeń Duży mieszkań socjalnych.

### **Rozdział III**

#### **Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.**

§ 6.1. 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) modernizacji lokalu w związku ze zmianą lokatora (w miarę możliwości finansowych gminy).

3. W latach 2022-2026 plan remontu i modernizacji budynków będzie realizowane w zależności od stanu pilności ich wykonania ustalonego w oparciu o przeprowadzone przeglądy wykonane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia oraz możliwości finansowe gminy Brudzeń Duży.

4. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela nr 2.

**Tabela nr 2. Plan remontów i modernizacji budynków w latach 2022-2026.**

Lokalizacja	Plan remontów w latach 2022-2026	Plan modernizacji w latach 2022-2026
Sikórz 74	Remonty będą wykonywane w miarę potrzeb i w oparciu o przeglądy okresowe.	Modernizacje wykonywane będą w zależności od możliwości finansowych gminy.
Parzeń 3		
Strupczewo Duże 8		
Główina 64		
Siecień 134		

5. W najbliższych latach Gmina Brudzeń Duży nie przewiduje kapitalnych remontów mieszkań, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

### **Rozdział IV**

#### **Prognozowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026**

§ 7. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie na zasadach określonych Uchwałą Nr XXII/158/05 Rady Gminy Brudzeń Duży z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy

Brudzeń Duży oraz zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r.o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899. ze zm.).

§ 8. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy prowadzona będzie na wniosek Najemcy za zgodą Rady Gminy, bądź z inicjatywy Gminy Brudzeń Duży. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3.

**Tabela nr 3. Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026.**

L.p.	Rok	Sprzedaż
1.	2022	0
2.	2023	0
3.	2024	0
4.	2025	1
5.	2026	1

§ 9. Obowiązujące obecnie przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie własności zajmowanego przez siebie lokalu po uprzednio przeprowadzonej wycenie, z możliwością rozłożenia płatności na raty.

## **Rozdział V**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

§ 10. Polityka czynszowa gminy Brudzeń Duży w latach 2022-2026 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

§ 11. Wysokość stawki bazowej czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustalane są przez Wójta w drodze Zarządzenia, nie częściej jednak niż raz do roku. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

§ 12. Ustala się stawkę bazową czynszu w wysokości od 0,8% do 14% rocznie od 1 m<sup>2</sup> wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonych przez Wojewodę Mazowieckiego na okres 6 miesięcy od dnia 1 października do 31 marca roku następnego.

§ 13. Stawkę bazową czynszu podwyższa się:

- a) dla mieszkań wyposażonych w instalację elektryczną i wodną
- b) dla mieszkań wyposażonych w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną, c.o.i c.w. w budynkach wielorodzinnych
- c) dla mieszkań wyposażonych w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, c.o., c.w. w budynkach jednorodzinnych

§ 14. Nie przewiduje się możliwości dokonywania obniżek stawki czynszu na wniosek najemcy.

§ 15. W przypadku, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług, właściciel lokalu oprócz czynszu będzie pobierał opłaty zależne i niezależne od niego, np. za dostawę wody, energii, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz innych opłat

eksploatacyjnych. Opłaty te będą pobierane według wskazań urządzeń pomiarowych, a w przypadku ich braku na podstawie norm stanowiących podstawę ustalenia ceny przez dostawców lub w oparciu o własną kalkulację.

§ 16. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 17. Najemca chcący dokonać ulepszeń w lokalu powinien każdorazowo wystąpić pisemnie o wyrażenie zgody na ich wykonanie. Dokonanie przez najemcę ulepszeń w lokalu mieszkalnym na jego koszt i za zgodą wynajmującego, nie powoduje zmiany wysokości czynszu najmu.

§ 18. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące.

§ 19. W przypadku powstania zaległości w opłatach z tytułu najmu należy:

- 1) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości ( rozmowa z najemcą);
- 2) pisemnie wzywać do zapłaty zaległości;
- 3) egzekwować należność na drodze postępowania sądowego lub w inny sposób;
- 4) wypowiedzieć umowę najmu.

§ 20. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

## **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.**

§ 21. Zasady i sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy pozostają do dyspozycji Wójta Gminy Brudzeń Duży z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z Ustawy o ochronie praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 22. W perspektywie na lata 2022-2026 nie przewiduje się innego sposobu zarządzania zasobami lokalowymi.

## **Rozdział VII.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

§ 23. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Brudzeń Duży są :

- a) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych;
- b) wpływy z czynszów za najem lokali użytkowych;
- c) środki własne z budżetu Gminy, w tym wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- d) zewnętrzne źródła finansowania.

§ 24. Nie przewiduje się zmian źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

## **Rozdział VIII**

### **Wysokość wydatków w latach 2022-2026**

§ 25. Dążąc do racjonalnej polityki czynszowej wydatki na koszty eksploatacji, remontów bieżących czy modernizacji powinny być pokrywane wyłącznie z wpływów czynszowych. Priorytetem dla gospodarki mieszkaniowej, w okresie obowiązywania Programu, będzie utrzymanie równoważącej się struktury dochodów i wydatków bieżących.

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, a także koszty inwestycyjne zawiera poniższa tabela nr 4.

*Tabela nr 4. Szacowane wydatki w latach 2022-2026.*

<b>Rodzaje kosztów</b>	<b>2022 r.</b>	<b>2023 r.</b>	<b>2024 r.</b>	<b>2025 r.</b>	<b>2026 r.</b>
Bieżącej eksploatacji /tyś. zł/	15	15	15	20	20
Remontów i modernizacji /tyś. zł/	25	25	25	30	30
Inwestycyjne /tyś. zł/	-	-	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

## **Rozdział IX**

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

§ 26. Mając na uwadze prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym przyjmuje się następujące zasady:

- 1) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy;
- 2) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych;
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz realizacja windykacji należności;
- 4) prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości gminnych przeznaczonych na cele mieszkalne.

## **Rozdział X**

### **Postanowienia końcowe**

§ 27. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie, zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.