

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BRZEŹNO na lata 2024- 2028

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeźno na lata 2024-2028 ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Brzeźno oraz ustalić sposób działania samorządu w zakresie polityki mieszkaniowej dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Brzeźno.

Rozdział 1.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2024-2028

§ 1. 1. Na dzień 31.12.2023 r. zasób mieszkaniowy Gminy Brzeźno stanowi 20 lokali mieszkalnych oraz dwa pojedyncze pokoje.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 1061,98 m².

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Brzeźno obejmuje:

Tabela nr 1

Lp.	Nazwa i położenie budynku, wyszczególnienie lokali	Pow. użyt. w m²	Wyposażenie techniczne lokalu	Stan techniczny lokalu	Potrzeby i zakres wykonania remontu
1.	Pęczeryno 50/1	28,90	woda, energia elektryczna	niedostateczny	planowany
2.	Pęczeryno 51	40,00	woda, energia elektryczna,	średni	planowany
3.	Pęczeryno 43/1	44,22	woda, energia elektryczna, wc z łazienką	dobry	nieplanowany
4.	Koszanowo 10/1	52,00	woda, energia elektryczna, wc	dobry	nieplanowany
5.	Przyrzecze Grądzkie 1/1	48,55	woda, kanalizacja przydomowa, energia elektryczna, wc z łazienką	średni	planowany
6.	Przyrzecze Grądzkie 1/2	44,21	woda, kanalizacja przydomowa, energia elektryczna, wc z łazienką	średni	planowany
7.	Przyrzecze Grądzkie 1/3	55,51	woda, kanalizacja przydomowa, energia elektryczna, wc z łazienką	średni	planowany
8.	Przyrzecze Grądzkie 1/4	45,05	woda, kanalizacja przydomowa, energia elektryczna, wc z łazienką	bardzo dobry	nieplanowany
9.	Przyrzecze Grądzkie 1/5	52,31	woda, kanalizacja przydomowa, energia elektryczna, wc z łazienką	bardzo dobry	nieplanowany
10.	Słonowice 42/1	76,84	woda, kanalizacja, energia elektryczna, wc z łazienką,	dobry	nieplanowany

11.	Słonowice 42/2	95,88	woda, kanalizacja, energia elektryczna, wc z łazienką	dobry	nieplanowany
12.	Słonowice 43/1	42,15	woda, kanalizacja, energia elektryczna, wc z łazienką	dobry	nieplanowany
13.	Słonowice 43/2	17,42	woda, kanalizacja, energia elektryczna, wc,	dobry	nieplanowany
14.	Słonowice 43/3	59,96	woda, kanalizacja, energia elektryczna, wc z łazienką	dobry	nieplanowany
15.	Słonowice 43/4	75,62	woda, kanalizacja, energia elektryczna, wc z łazienką	dobry	nieplanowany
16.	Słonowice 43/5	51,25	woda, kanalizacja, energia elektryczna, wc z łazienką	dobry	nieplanowany
17.	Pólichleb 25	47,20	woda, energia elektryczna, wc	niedostateczny	planowany
18.	Karsibór 37/1	45,80	woda, energia elektryczna, łazienka	dobry	nieplanowany
19.	Brzeżno 40/1	54,58	woda, kanalizacja, wc z łazienką, energia elektryczna,	dobry	nieplanowany
20.	Brzeżno 32B/3	43,33	woda, kanalizacja, wc z łazienką, energia elektryczna,	dobry	nieplanowany
Pojedyncze pokoje					
1.	Pęczorzyno 50/2	24,20	woda, energia elektryczna,	niedostateczny	planowany
2.	Pęczorzyno 50/1	17,00	woda, energia elektryczna,	niedostateczny	planowany

§ 2. 1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązuje Gminę Brzeżno aby, w miarę możliwości finansowych oraz pozyskiwania dodatkowych środków finansowych w ramach dostępnych instrumentów, podejmowała działania, które umożliwią dysponowanie zasobem mieszkaniowym odpowiednim zarówno pod względem stanu technicznego, jak i liczby lokali, w odniesieniu do występujących potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy.

2. Gmina Brzeżno będzie tworzyła warunki dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw domowych członków wspólnoty samorządowej uprawnionych z mocy prawa oraz w miarę występujących potrzeb.

3. Aby zwiększyć podaż lokali dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych Gmina Brzeżno dopuszcza możliwość podejmowania różnych działań umożliwiających realizację inwestycji budowlanych z wykorzystaniem m.in. potencjału Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych oraz innych podmiotów działających na terenie Gminy.

5. W latach obowiązywania Programu wielkość zasobu mieszkaniowego gminy może ulec zmianie, bezpośredni wpływ na to będzie mieć m.in.: pozyskiwanie nowych lokali do zasobu, adaptację lokali użytkowych (pustostany) na lokale mieszkalne, zbywanie budynków i lokali, wyburzenia i/lub wyłączenia z eksploatacji budynków lub lokali z uwagi na stan techniczny, najem i partycypacja w spółce Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN Bałtyk Sp. z o.o.

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

§ 3. 1. W okresie obowiązywania Programu, nakłady finansowe na lokale będą dotyczyły drobnych prac remontowych związanych z bieżącą eksploatacją, mających na celu utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym.

2. Celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W związku z tym w pierwszej kolejności będą realizowane zadania mające na celu zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczenia przeciwpożarowe oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym, a w szczególności naprawy związane z instalacją elektryczną, odgromową oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

3. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i będą stanowić podstawę do sporządzania ewentualnych korekt planów remontowych nieruchomości z określeniem szczegółowych potrzeb remontowych nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Brzeźno.

4. Środki finansowe na realizację zadań wynikających z planu remontów i modernizacji oraz ewentualnych korekt pochodzących będą z budżetu gminy, m.in. z przychodów z czynszu za najem lokali oraz z zewnętrznych źródeł finansowania w ramach obowiązujących programów.

5. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Brzeźno będzie możliwe, o ile podjęte zostaną uchwały wspólnot mieszkaniowych o przystąpieniu do remontu czy modernizacji.

6. Plan remontów i modernizacji wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe wynikające z analizy potrzeb w kolejnych latach obrazuje tabela nr 2.

Tabela nr 2

Zakres robót	2024 r.	2025r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Drobne roboty remontowe (murarskie, blacharskie, uszczelnianie kominów, wymiana rynien)	10 000,00 zł	10 000,00 zł	12 000,00 zł	13 000,00 zł	13 000,00 zł

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

§ 4. 1. W okresie obowiązywania Programu, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone odrębną uchwałą Rady Gminy, kontynuowana będzie sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na rzecz ich najemców. Lokale nie przeznaczone do najmu (pustostany) przeznaczane będą do zbycia w drodze przetargu.

2. Celem gminy w zakresie sprzedaży lokali będzie racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez m.in. żądanie - w przypadku zbycia lokalu przez nabywającego - zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu.

3. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się przede wszystkim w tych budynkach, w których część lokali została wykupiona. Zasadniczym celem sprzedaży winno być uporządkowanie struktury własności.

4. Gmina Brzeźno przewiduje sprzedaż lokali w poszczególnych latach obowiązywania programu zgodnie z tabelą nr.3.

Tabela nr 3

Rok	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	0	1	1	1	1

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 5. 1. Obowiązki Gminy Brzeźno w zakresie racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności dotyczące właściwego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych oraz remontu lokali gminnych, zobowiązują Gminę Brzeźno do prowadzenia takiej polityki czynszowej, aby przychody z czynszów umożliwiały pokrycie kosztów utrzymania zasobu.

2. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Brzeźno.

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

4. Wysokość stawek czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali oraz tymczasowych pomieszczeń ustala Wójt Gminy Brzeźno w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego Programu.

§ 6. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu będzie ustalana w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową wynikające z:

- 1) położenia budynku
- 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku;
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Wprowadza się następujący czynnik obniżający wartość użytkową lokalu, wynikający z położenia budynku :

- 1) lokal położony w budynku zlokalizowanym poza zwartą zabudową miejscowości **o 5%**.

3. Wprowadza się następujący czynnik obniżający wartość użytkową lokalu, wynikający z położenia lokalu mieszkalnego w budynku:

- 1) lokal położony na poddaszu **o 5%**.

4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, wynikające z wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

- 1) brak wc w lokalu **o 5%**;
- 2) brak łazienki w lokalu **o 5%**;
- 3) lokal ze wspólnie użytkowanymi pomieszczeniami **o 5%**;

5. Wprowadza się następujący czynnik obniżający wartość użytkową lokalu, wynikający z ogólnego stanu technicznego budynku:

1) lokal położony w budynku o złym stanie technicznym o **10%**.

6. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia.

Rozdział 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

§ 7. Zarządzanie lokalami i budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Brzeźno wykonuje Wójt Gminy Brzeźno.

§ 8. 1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeźno polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem poprzez prowadzenie odpowiedniej polityki remontowo - modernizacyjnej;

2. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Brzeźno prowadzone jest przez Gminę jako właściciela zasobu z pełnym wykorzystaniem funkcji właścicielskich, umożliwiając zachowanie pełnej kontroli nad gospodarowaniem zasobem. W związku z tym, w okresie objętym Programem, nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH.

§ 9. 1. Prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeźno oraz realizacja założeń przyjętych niniejszym Programem wymaga ponoszenia z budżetu gminy - stałych oraz okresowych kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową i utrzymaniem zasobu, zarówno w nieruchomościach, w których Gmina Brzeźno jest właścicielem, jak i współwłaścicielem nieruchomości lub lokali.

2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach:

- wpływy z najmu lokali mieszkalnych i socjalnych oraz pomieszczeń gospodarczych,
- wpływy z najmu lokali użytkowych,
- środki wydzielone z budżetu gminy,
- środki unijne oraz inne środki pozyskiwane w ramach dostępnych instrumentów.

Rozdział 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 WYDATKI INWESTYCYJNE.

§ 10. 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. Przewiduje się wydatki inwestycyjne takie jak: remonty dachów, elewacji, remonty bieżące oraz w budynkach, gdzie Gmina Brzeźno ma swój udział.

3. Planowane wydatki na utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego na lata 2024-2028na bieżącą eksploatację i remont wykazane w tabeli nr 5:

Tabela nr 5

Lata objęte projektem zł	2024 r.	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	15 000,00	15 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Koszty remontów	140 000,00	65 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00

4. Bieżąca eksploatacja obejmuje przeglądy techniczne, w tym budowlane, elektryczne, kominiarskie, bieżące czyszczenie przewodów kominowych

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11. 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem Gminy Brzeźno, a w szczególności do:

- 1) zapewnienia regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością uregulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności;
- 3) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach;
- 4) wspieranie najemców w czynnościach mających na celu podwyższanie standardów wynajmowanych lokali mieszkalnych (remonty itp.).

2. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy lub posiadanych środków finansowych na realizację zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej Wójt Gminy Brzeźno przedłoży Radzie Gminy Brzeźno propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeźno na lata 2024-2028.