

Załącznik nr 1 do Uchwały XXII/185/2016  
Rady Gminy Brzeziny  
z dnia 14 grudnia 2016 r.



# **Wieloletni program gospodarowania mieszkańciewym zasobem Gminy Brzeziny na lata 2017-2021**

Urząd Gminy Brzeziny  
Grudzień 2016

---

## **Spis treści**

<b>Wstęp</b> .....	3
<b>Dział I</b>	
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy Brzeziny w latach 2017 - 2021.....	4
<b>Dział II</b>	
Analiza potrzeb wraz z planem remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy Brzeziny w latach 2017-2021, wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali .....	5
<b>Dział III</b>	
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017 – 2021. ....	6
<b>Dział IV</b>	
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.....	6
<b>Dział V</b>	
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2017-2021.....	8
<b>Dział VI</b>	
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.....	8
<b>Dział VII</b>	
Wysokość wydatków w latach 2017-2021.....	8
<b>Dział VIII</b>	
Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacją gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy .....	8

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeziny na lata 2017-2021**

### **WSTĘP**

Artykuł 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) nałożył na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, poprzez w szczególności dokonywanie remontów w już istniejących obiektach, jak również poprzez pozyskiwanie nowych mieszkań. Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidywanych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774). Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowanie jej w stanie niepogorszonym, jaki przestrzeganie reguł zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, co pozwoli na jak najpełniejszą realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Program zakresem swoim obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego 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 oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeziny  
na lata 2017-2021**

**DZIAŁ I**

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO  
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY BRZEZINY W LATACH 2017 - 2021**

1. Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Brzeziny administrowanych przez Gminę Brzeziny.

<b>Lp.</b>	<b>Treść</b>	<b>szt.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
1.	Lokale mieszkalne położone w budynku Ośrodka Zdrowia w Brzezinach.	3	170,96
	Lokale mieszkalne położone w budynku weterynarii w Brzezinach.	3	182,25
	Lokale mieszkalne położone w budynku po byłej Szkole Podstawowej w Przystajni.	4	149,62
	Lokal mieszkalny położony w budynku po byłej Szkole Podstawowej w Pieczyskach.	1	49,00
	Lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w Aleksandrii.	1	49,31
	Lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym w Ostrowie Kaliskim.	1	54,06
	Lokal mieszkalny położony w budynku Zespołu Szkół w Brzezinach.	1	65,40
	Lokal mieszkalny położony w budynku gospodarczym w Brzezinach.	1	32,60
2.	Ilość lokali mieszkalnych ogółem w tym:	15	753,20
	Lokale socjalne	2	57,63

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeziny na lata 2017-2021**

2. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowych w latach 2017 - 2021 administrowanych przez Gminę Brzeziny.

<b>Lp.</b>	<b>Treść</b>	<b>Rok 2017</b>	<b>Rok 2018</b>	<b>Rok 2019</b>	<b>Rok 2020</b>	<b>Rok 2021</b>
1.	a) lokale mieszkalne komunalne ogółem	15	11	11	11	11
	b) powierzchnia ogółem w m <sup>2</sup>	753,20	603,58	603,58	603,58	603,58
2.	a) w tym: lokale socjalne w szt.	2	0	0	0	0
	b) powierzchnia w m <sup>2</sup>	57,63	0	0	0	0

3. Gmina zakupiła dwa kontenery socjalno-mieszkalne, które w przyszłości będą lokalami socjalnymi.

4. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę oraz ogólny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal.

5. W prognozowanym okresie nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zakup lub budowę mieszkań. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało ewentualnie poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy Brzeziny.

### **DZIAŁ II**

#### **ANALIZA POTRZEB WRAZ Z PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY BRZEZINY W LATACH 2017-2021, WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI**

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy Brzeziny. Z tego też względu w latach 2017-2021 jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzone na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.), tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i spalinowych.

Zakres planowanych remontów do 2021 roku: ewentualne remonty bądź modernizacje będą wykonywane w niezbędnym stopniu. Gmina Brzeziny będzie wykonywała wszelkie drobne remonty lokali mieszkalnych i budynków, w których się one znajdują, w zakresie, na jaki będą pozwalały środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeziny na lata 2017-2021**

### **DZIAŁ III**

#### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2017 - 2021**

Sprzedaż mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 65), przepisów aktów wykonawczych do powołanej ustawy, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015, poz. 1892) oraz postanowień uchwał Rady Gminy Brzeziny w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości, podejmowanych każdorazowo dla nieruchomości sprzedawanych.

Ustala się prognozowaną sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy w poszczególnych latach:

1. W roku 2017 – do 4 lokali
2. W roku 2018 – do 0 lokali
3. W roku 2019 – do 0 lokali
4. W roku 2020 – do 0 lokali
5. W roku 2021 – do 0 lokali

Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w formie ratalnej bądź za gotówkę z zastosowaniem bonifikaty. Sprzedaż za gotówkę cieszy się znacznie większym zainteresowaniem. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Brzeziny Nr 45/VI/03 z dnia 25 kwietnia 2003 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych ceny nabycia ustala się w oparciu o wartość określoną przez wycenę rzeczoznawcy majątkowego.

Od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz dotychczasowego najemcy udzielane są bonifikaty w wysokości:

- 30 % przy jednorazowej zapłacie ceny.

W przypadku rozłożenia na raty należności przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych:

- pierwsza rata wynosi 40 % ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego,
- pozostałą należność należy spłacić w równych ratach kwartalnych przez okres 3 lat,
- oprocentowanie rat ustala się w wysokości kredytu refinansowego obowiązującego w danym roku.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się na wniosek nabywcy, a jednym dostępnym narzędziem w celu jej zintensyfikowania jest system ułatwień procesu sprzedaży lokali i bonifikat.

Sprzedaż wolnych lokali odbywa się w formie przetargu ustnego nieograniczonego.

### **DZIAŁ IV**

#### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU**

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów za najem lokali:
  - 1) za lokale mieszkalne;
  - 2) za lokale socjalne.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeziny na lata 2017-2021**

2. Czynsz obejmuje następujące składniki: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku oraz wspólne opłaty za utrzymanie czystości.
3. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest ponadto do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, to jest opłat za dostawę energii elektrycznej, wody, energii cieplnej, wywóz nieczystości stałych i płynnych oraz zużytą energię z części wspólnych.
4. Wójt Gminy Brzeziny zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
5. Zmiana stawek czynszu następować może nie częściej niż raz w roku.
6. Wynajmujący może podwyższać czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia.
7. Wysokość czynszu za najem lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
8. W uzasadnionych przypadkach, gdy przemawiają za tym ważne społeczne okoliczności, Wójt może zwolnić najemcę z zapłaty czynszu od lokalu socjalnego.
9. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
  - a) 10 % - lokal mieszkalny bez ciepłej wody dostarczanej centralnie,
  - b) 10 % - lokal bez centralnego ogrzewania,
  - c) 5 % - lokal bez łazienki albo bez wspólnej używalności łazienki,
  - d) 10 % - lokal bez wc,
  - e) 10 % - lokal bez instalacji wodnej,
  - f) 5 % - lokal bez instalacji kanalizacyjnej,
  - g) 3 % - lokal w suterenie lub na poddaszu,
  - h) 3 % - lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki albo do remontu kapitałowego ze względu na zły stan techniczny albo mieszkanie, w którym ze względu na zły stan techniczny podstemplowano stropy,
  - i) 3 % - lokal ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki,
  - j) 3 % - lokal z kuchnią albo wnęką kuchenną bez oświetlenia naturalnego,
  - k) 3 % - lokal jednoizbowy (bez kuchni, wnęki kuchennej albo kuchni wspólnej).
10. Czynsz najmu płacony jest do dnia 10-tego każdego miesiąca przelewem na konto Wynajmującego.
11. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opalu,.
12. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
13. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się z zgodnie z ust. 9.
14. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą Wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 30 %.
15. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników przedstawionych w ust. 13 i 14.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeziny  
na lata 2017-2021**

**DZIAŁ V**

**SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI  
W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE  
ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
W LATACH 2017-2021**

Wszystkie gminne lokale są zarządzane przez Gminę Brzeziny. Nie przewiduje się zmiany tej formy zarządzania w najbliższych latach.

**DZIAŁ VI**

**ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ  
W KOLEJNYCH LATACH**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody własne Gminy Brzeziny.

**DZIAŁ VII**

**WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2017-2021**

1. W latach 2017-2021 wydatki na mieszkaniowy zasób gminy będą dotyczyły wykonywania bieżących napraw oraz remontów koniecznych.
2. Wysokość planowanych wydatków z podziałem na koszty eksploatacji oraz koszty remontów przedstawia się następująco:

Lp.	Treść	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Koszty bieżącej eksploatacji ogółem	57 700,00	58 738,60	60 030,85	61 531,62	63 069,91
2.	Koszty remontów	0,00	5 000,00	5 110,00	5 237,75	5 368,69

**DZIAŁ VIII**

**INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA  
I RACJANLIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY**

- 1) Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:
  - a) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
  - b) poprawa warunków i standardu lokali mieszkalnych,
  - c) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania,



***Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeziny  
na lata 2017-2021***

- d) dokonanie sprzedaży lokali mieszkalnych, szczególnie tych wymagających dużych nakładów na doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego.