

**UCHWAŁA NR XI/103/2020
RADY GMINY W BROKU**

z dnia 26 czerwca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Brok na lata 2020 – 2024**

Na podstawie 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 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brok na lata 2020-2024, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Brok.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Sylwester Runo

Załącznik do uchwały Nr XI/103/2020

Rady Gminy w Broku

z dnia 26 czerwca 2020 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brok na lata 2020-2024

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Brok na lata 2020-2024.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu oraz sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 6) opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 3. Ilekroć w Programie jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Brok;
- 2) Burmistrzu – rozumie się przez to Burmistrza Gminy Brok;
- 3) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brok na lata 2020 – 2024;
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę 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).

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 4. 1. Na zasób mieszkaniowy Gminy Brok objęty wieloletnim programem składają się lokale mieszkalne w budynkach komunalnych.

2. Gmina Brok według stanu na dzień 1 stycznia 2020 r. dysponuje 5 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 251,84 m².

3. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy przedstawia się następująco:

| Lp. | Adres lokalu | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa m ² | Wyposażenie techniczne | Stan techniczny budynku |
|-----|---|--------------|--------------------------------------|---|-------------------------|
| 1 | Budynek ADM Brok, ul. Dąbrowskiego 24 | 1 | 39,50 | Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienka, c.o. | dobry |
| 2 | Budynek ADM Brok, Mickiewicza 2 | 1 | 89,84 | Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienka, kanalizacja c.o. | dobry |
| 3 | Budynek ADM Brok, ul. Traugutta | 2 | 60,20 | Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienka, kanalizacja c.o. | średni |
| | | | 32,00 | Instalacja elektryczna, wodociągowa, łazienka, kanalizacja c.o. | średni |
| 4 | Budynek mieszkalnych Brok, Plac Kościelny 6 | 1 | 30,30 | Instalacja elektryczna, wodociągowa | dobry |

§ 5. W mieszkaniowym zasobie Gminy nie ma lokali socjalnych.

§ 6. W okresie objętym Programem nie jest planowana budowa nowych budynków celem zwiększenia zasobu lokali mieszkalnych oraz brak jest możliwości pozyskania lokali poprzez adaptację.

§ 7. Prognozuje się, że stan techniczny budynków i lokali zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych Programem nie ulegnie znacznemu pogorszeniu.

Rozdział 3.

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

§ 8. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali, w tym wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociąg, kanalizację i łazienkę;
- 3) stan aktualny budynków i stopień ich zużycia.

§ 9. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

2. Możliwości finansowania remontów wynikają z wpłat pochodzących z czynszu najmu za lokale mieszkalne, dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych oraz ze środków budżetu gminy.

3. Remonty wynikające z przeglądów budynków, zgodnie z zasadami prawa budowlanego będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb i możliwości finansowych właściciela.

§ 10. W okresie obowiązywania Programu planuje się ponoszenie kosztów związanych z koniecznością prowadzenia bieżących remontów, w wysokości 1.000 zł rocznie.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11. 1. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mienia komunalnego w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.), ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 532 z późn. zm) oraz uchwałę Nr VIII/47/2011 Rady Gminy w Broku z dnia 28 września 2011 r. w sprawie przeznaczenia do zbycia w drodze bezprzetargowej komunalnych lokali mieszkalnych oraz ustalenia zasad ich sprzedaży (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 194, poz. 590 z późn. zm.).

2. W okresie objętym Programem przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością gminy dotychczasowym najemcom.

3. Lokale mieszkalne są zbywane ich dotychczasowym najemcom na zasadach preferencyjnych, określonych każdorazowo w odrębnej uchwale Rady Gminy w Broku.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. 1. Czynsz za lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy opłacają najemcy tych lokali.

2. Stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala w drodze zarządzenia Burmistrz.

3. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu za 1m².

4. Ustala się następujące czynniki kształtujące wysokość stawki bazowej czynszu za najem lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego:

- 1) lokal wyposażony w instalację wodociągową – podwyższenie stawki bazowej o 10%;
- 2) lokal wyposażony w instalację kanalizacyjną – podwyższenie stawki bazowej o 10%;
- 3) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania – podwyższenie stawki bazowej o 10%;
- 4) lokal wyposażony w instalację wodociągową i kanalizacyjną – podwyższenie stawki bazowej o 20%;
- 5) lokal wyposażony w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie – podwyższenie stawki bazowej o -25%;
- 6) wzrost wartości użytkowej lokalu związany z remontami przeprowadzonymi przez gminę Brok, - podwyższenie stawki bazowej o 30%;
- 7) termomodernizacja budynku – 20 %.

5. Podwyższenie stawki czynszu może być dokonywane przez Burmistrza Gminy Brok nie częściej niż co 6 miesięcy.

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

7. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

§ 13. 1. Burmistrz na wniosek najemcy może obniżyć czynsz najmu z uwagi na kryteria dochodowe.

2. Ustala się następujące obniżki czynszu:

- 1) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 0% do 50% najniższej emerytury można czynsz obniżyć maksymalnie o 50%;
- 2) przy dochodzie na 1 osobę w gospodarstwie domowym wynoszącym od 50% do 90% najniższej emerytury można czynsz obniżyć maksymalnie o 25%.

§ 14. Polityka czynszowa Gminy w latach 2020-2024 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymani zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 6.

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

§ 15. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz za pomocą Urzędu Gminy Brok.

2. Umowy najmu z najemcami zawiera Burmistrz.

3. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) wykonywanie uprawnień właściciela, wynajmującego, wdzierżawiającego i użyczającego stosownie do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.);
- 2) wykonywanie zadań związanych z realizacją robót budowlanych dotyczących zarządzania nieruchomościami stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.);
- 3) podejmowanie decyzji w zakresie umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminu zapłaty wierzytelności;
- 4) prowadzenie windykacji należności.

§ 16. W latach 2020 – 2024 nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 17. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024 będą:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Gminy;
- 3) inne dochody i środki finansowe pozyskane przez Gminę w ramach dostępnych programów.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach

§ 18. 1. Przewiduje się koszty bieżącej eksploatacji i remontów budynków w latach 2020 – 2024:

| Lp. | Wyszczególnienie | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1 | Koszty bieżącej eksploatacji | 500,00 zł | 500,00 zł | 500,00 zł | 500,00 zł | 500,00 zł |
| 2 | Remonty i modernizacja | 1 000,00 zł | 1 000,00 zł | 1 000,00 zł | 1 000,00 zł | 1 000,00 zł |
| 3 | Koszty inwestycyjne | 2 500,00 zł | 2 500,00 zł | 2 500,00 zł | 2 500,00 zł | 2 500,00 zł |
| 4 | Razem | 4 000,00 zł | 4 000,00 zł | 4 000,00 zł | 4 000,00 zł | 4 000,00 zł |

2. W latach 2020-2024 nie przewiduje się żadnych działań inwestycyjnych.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 19. 1. W przypadku konieczności wykonania niezbędnych remontów dla przeprowadzenia których najemca obowiązany jest lokal opróżnić, właściciel proponuje lokal zamienny na czas trwania remontu.

2. W razie braku porozumienia, co do warunków przyjęcia lokalu zamiennego, o którym mowa w ust. 1, Burmistrz może podjąć decyzję o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu oraz rozpoczęciu eksmisyjnego postępowania sądowego w przypadku nie opuszczenia lokalu w ustalonym terminie.

3. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy polegające na zapewnieniu regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.