

Projekt

z dnia 2 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA Nr XXII.152.2025
RADY MIEJSKIEJ W BRZOSTKU**

z dnia 9 września 2025 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzostek
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. 2025r. poz.1153) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2023r. poz.725)- Rada Miejska w Brzostku uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzostek na lata 2025-2030”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzostku.

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

**Załącznik nr 1 do uchwały nr XXII/152/2025
Rady Miejskiej w Brzostku
z dnia 1 września 2025r.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY BRZOSTEK NA LATA 2025- 2030**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Gminy Brzostek.**

§ 1.1 Mieszkaniowy zasób Gminy Brzostek stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Brzostek.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Brzostek według stanu na dzień 30 czerwca 2025r. tworzy 14 lokali o łącznej powierzchni 721,66 m². Rozmieszczenie lokali mieszkalnych na terenie Gminy, w szczególności ich wielkość oraz stan techniczny przedstawiają poniższe tabele:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie techniczne w instalacje
1.	Głobikówka 69/1	66,20	elektryczna, gaz, wod-kan,c.o.
2.	Głobikówka 69/2	55,1	elektryczna, gaz, wod-kan
3.	Grudna Górna 85/1	42,66	elektryczna, gaz, wod-kan,c.o.
4.	Skurowa 1/1	40,00	elektryczna, gaz, wod-kan, c.o.
5.	Skurowa 1/2	40,00	elektryczna, gaz, wod-kan
6.	Skurowa 1/3	65,07	elektryczna, gaz, wod-kan,c.o.
7.	Kamienica Dolna 1	49,10	elektryczna, gaz,wod-kan, c.o.
8.	Kamienica Górna 92	59,33	elektryczna
	Razem :	417,46	

Lokale mieszkalne położone w szkołach:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie techniczne w instalacje
1.	Kamienica Dolna 118	58,00	elektryczna, gaz, wod-kan,c.o.
2.	Kamienica Górna 172	52,00	elektryczna, gaz, wod-kan, c.o.
3.	Nawsie Brzosteckie 206	45,20	elektryczna, gaz, wod-kan, c.o.
4.	Nawsie Brzosteckie 215	48,00	elektryczna, gaz, wod-kan, c.o.
5.	Nawsie Brzosteckie 215	48,00	elektryczna, gaz, wod-kan,c.o.
6.	Smarżowa 49	53,00	elektryczna, gaz, wod-kan, c.o.
	Razem :	304,20	

3. W zasobie mieszkaniowym są dwa lokale o obniżonym standardzie, które mają charakter mieszkania socjalnego (Skurowa 1/1 i Kamienica Górna 92).

4. Spośród lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Brzostek, dwa lokale (Skurowa 1/1 i 1/2) stanowią rezerwę dla zapewnienia zamieszkania dla osób, które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru itp.

5. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 2.1. W latach 2025-2030 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem :

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia ,
 - 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
 - 3) zapewnienie użytkownikom lokali warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów oraz ochronę przeciwpożarową,
 - 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynków dostosowanego do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych
2. Priorytetem przy realizacji remontów budynków mieszkalnych i lokali będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania.
3. Plan remontów w poszczególnych latach:

Lp.	Adres lokalu	2025 r.	2026r.	2027r.	2028r.	2029r.	2030r.
1.	Głobikówka 69/1	remonty bieżące	remont ogrzewania	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
2.	Głobikówka 69/2	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
3.	Grudna Górna 85/1	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	ocieplenie budynku	Remont schodów
4.	Skurowa 1/1	remonty bieżące	remonty bieżące	remont ogrzewania	remont schodów	remonty bieżące	remonty bieżące
5.	Skurowa 1/2	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
6.	Skurowa 1/3	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
7.	Kamienica Dolna 1	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
8.	Kamienica Górna 92	remont dachu	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące

Lokale mieszkalne położone w szkołach:

Lp.	Adres lokalu	2025r.	2026r.	2027r.	2028r.	2029r.	2030r.
1.	Kamienica Dolna 118	remonty bieżące	remont okładziny kominów	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
2.	Kamienica Górna 172	remonty bieżące	uzupełnić uszkodzenia elewacji	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
3.	Nawsie Brzostekie 206	remonty bieżące	remonty bieżące	remont okładziny kominów	remonty bieżące	remonty bieżące	remont elewacji budynku
4.	Nawsie Brzostekie 215	remonty bieżące	remonty bieżące	remont płytki odbojowej	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące

5.	Nawsie Brzostockie 215	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące
6.	Smarżowa 49	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące	remonty bieżące

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

§3. W latach 2025-2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Brzostek.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4.1 Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających stawkę bazową.

2. Ustala się następujące czynniki różnicujące stawki czynszu:

- 1) czynniki obniżające stawkę bazową oraz procent obniżki w stosunku do stawki bazowej
 - a) brak łazienki i WC-30%
 - b) brak urządzenia wodociągowego -50%
 - c) położenie lokalu w miejscowościach: Gorzejowa, Siedliska-Bogusz, Kamienica Górna, Smarżowa, Grudna Górna, Skurowa, Głobikówka-10%
-za mieszkanie położone na parterze-2%

3. Przy uwzględnieniu obniżki z tytułu braku urządzenia wodociągowego nie uwzględnia się obniżki z tytułu braku łazienki i WC.

4. czynniki podwyższające stawkę bazową oraz procent podwyżki w stosunku do stawki bazowej
 - a) za mieszkanie położone powyżej parteru -2%

5. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% czynszu obowiązującego dla tego lokalu.

6. Najemca lokalu oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat za dostawę lub odbiór energii elektrycznej, wody, nieczystości ciekłych, gazu, odpadów komunalnych oraz innych opłat wynikających z zawartych umów

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowy zasób gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 5. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Brzostku, a lokalami znajdującymi się w budynkach szkół zarządzają dyrektorzy tych szkół.

2. Zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewniać:

- 1) efektywne i sprawne zarządzanie, poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i windykację zaległości czynszowych
- 2) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
- 3) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania,

3. W latach 2025-2030 nie przewiduje się zmian sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 6.1. Przewiduje się finansowanie gospodarki mieszkaniowej w czasie realizacji wieloletniego programu z:

- 1) opłat czynszowych,
- 2) środków wskazanych w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej,
- 3) ze środków pozyskanych z zewnętrznych źródeł,

Rozdział 7

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy a także koszty inwestycyjne

§ 7.1. Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych planem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontu, kosztów modernizacji lokali i budynków oraz środków przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy.

2. W pierwszej kolejności będą zabezpieczone wydatki związane z eksploatacją budynków i bieżącymi remontami, zgodnie z planem wskazanym w rozdziale 2.

3. Wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych i pozyskanych środków.

Rozdział 8.

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

§ 8.1 Racjonalne gospodarowanie zasobem gminnym realizowane będzie poprzez :

- a) efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
- b) systematyczną dbałość o istniejący już zasób mieszkaniowy,
- c) weryfikację sposobu użytkowania lokali,
- d) bieżącą windykację należności czynszowych.