

Projekt

z dnia 26 listopada 2024 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BRZESZCZACH**

z dnia 21 listopada 2024 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Brzeszcze na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725)

**Rada Miejska w Brzeszczach
uchwala**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeszcze na lata 2025 - 2029” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzeszcz.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej
w Brzeszczach

Danuta Socha

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
BRZESZCZE NA LATA 2025 -2029**

Rozdział I

§ 1.

Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzeszcze na lata 2025 -2029 opracowano na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725).
2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działań Gminy Brzeszcze w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, prognozy na lata 2025-2029 zmierzającej do pozyskania w skład zasobu nowych lokali mieszkalnych (komunalnych), socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego Gminy i stopniową ekonomizację polityki czynszowej.
3. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, w tym lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne oraz tymczasowe pomieszczenia.

Rozdział II

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeszcze
w poszczególnych latach.**

§ 2.

Wielkość zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Brzeszcze objęty programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach, stanowiących w całości własność Gminy Brzeszcze oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Brzeszcze.
2. Zasób mieszkaniowy Gminy Brzeszcze według stanu na dzień 30.09.2024 r. stanowi 157 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 7086,34 m², w tym:
 - a) 25 lokali mieszkalnych (w tym 11 lokali przeznaczonych wyłącznie do najmu socjalnego o łącznej powierzchni użytkowej 263,49 m²) o łącznej powierzchni 1156,76 m² w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Brzeszcze,
 - b) 132 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 5929,58 m² w budynkach wspólnot mieszkaniowych (w tym 2 lokale z najmem socjalnym łącznej powierzchni użytkowej 67,5 m²).
3. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeszcze w kolejnych latach:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Stan zasobu mieszkaniowego	157	155	152	150	149
w tym lokale przeznaczone wyłącznie do najmu socjalnego	11	11	11	11	11

Prognozowane wielkości mają wyłącznie charakter szacunkowy.

§ 3.

Stan techniczny

1. Lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych powstały w latach pięćdziesiątych i sześćdziesiątych dwudziestego wieku. Stan techniczny budynków jest adekwatny do czasu ich użytkowania. Do 2023 roku dzięki możliwości uzyskania przez wspólnoty mieszkaniowe korzystnych kredytów inwestycyjnych przeprowadzone zostały remonty. Prace budowlane obejmowały m.in. termomodernizacje budynków, remonty pokryć dachowych i przewodów kominowych, wykonanie nowych instalacji centralnego ogrzewania, remonty klatek schodowych, wymiany instalacji oświetlenia, anten zbiorczych oraz remonty bieżące. Obecnie podejmowane są działania zmierzające do utrzymania budynków w stanie niepogorszonym poprzez wykonywanie drobnych remontów oraz bieżących konserwacji.
2. Stan techniczny lokali mieszkalnych położonych w budynkach mieszkaniowych lub mieszkalno-użytkowych stanowiących wyłączną własność Gminy Brzeszcze jest zróżnicowany. Największy stopień zużycia występuje w budynku położonym w Brzeszczach przy ulicy Siedliska nr 23.
3. W gminnym zasobie mieszkaniowym 139 lokali mieszkalnych podłączonych jest do sieci ciepłowniczej, natomiast pozostałe ogrzewane są indywidualnym systemem grzewczym. Wszystkie lokale mieszkalne posiadają dostęp do sieci wodociągowej. Nieczystości płynne ze 148 lokali mieszkalnych odprowadzane są do kanalizacji sanitarnej, z pozostałych 9 lokali mieszkalnych nieczystości płynne odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych.

§ 4.

Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki Gminy oraz liczba złożonych wniosków dotyczących przydziału mieszkań. Podstawowym zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
2. Konieczność tworzenia i powiększania zasobu lokali przeznaczonych do najmu socjalnego jest następstwem regulacji ustawowej, zgodnie z którą sądy powszechne w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekają o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu bądź o braku takiego uprawnienia. Niewykonanie przez Gminę obowiązku dostarczenia lokalu przeznaczonego do zawarcia umowy najmu socjalnego powoduje powstanie roszczenia o zapłatę odszkodowania.
3. Na dzień 30.09.2024 r. lista oczekujących na najem lokalu z zasobów komunalnych liczy łącznie 93 wnioski, w tym:
 - a) 64 wnioski o przydział lokalu mieszkalnego na zasadach ogólnych,
 - b) 17 wniosków wynikających z wyroków orzekających eksmisję z lokali niestanowiących własności Gminy Brzeszcze, z uprawnieniem do lokalu w ramach najmu socjalnego,
 - c) 8 wniosków wynikających z wyroków orzekających eksmisję z lokali stanowiących własność Gminy Brzeszcze, z uprawnieniem do lokalu w ramach najmu socjalnego.

- d) 4 wnioski wynikające z wyroków orzekających eksmisje z lokali stanowiących własność Gminy Brzeszcze, bez prawa do lokalu socjalnego.
4. Procedura związana z przydziałem lokali mieszkalnych odbywa się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz uchwałą nr XXII/223/2020 Rady Miejskiej w Brzeszczach z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeszcze.
 5. Gmina Brzeszcze nie przystąpiła do budowy budynków, w których powstałyby lokale mieszkalne z przeznaczeniem do zawarcia zarówno umów najmu na zasadach ogólnych jak i umów najmu socjalnego. Lokale mieszkalne są przeznaczane do ponownego zasiedlenia po ich opróżnieniu w wyniku naturalnego ruchu ludności lub postępowań eksmisyjnych. W celu poprawy stanu technicznego pozyskiwanych lokali mieszkalnych Gmina Brzeszcze podejmuje działania mające na celu poprawę stanu technicznego pozyskiwanych lokali poprzez ich remonty oraz wymianę wyposażenia w miarę potrzeb oraz możliwości finansowych, co stanowi wykonanie obowiązku wynikającego z art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter ma zapewnienie bezpieczeństwa przyszłym użytkownikom lokali mieszkalnych.
 6. Obecnie w 18-tu budynkach wielolokalowych (wspólnoty mieszkaniowe) Gmina Brzeszcze posiada ponad trzy tysiące metrów kwadratowych powierzchni strychowej.
 7. Na mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Gmina Brzeszcze została zobowiązana do utworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczy na wynajem. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego, z uwzględnieniem art. 25d cytowanej ustawy. Z uwagi na brak pomieszczeń tymczasowych w zasobach Gminy Brzeszcze, wyroki eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego realizowane są do lokali socjalnych na zasadach określonych dla najmu tymczasowego.

Rozdział III

§ 5.

Plan remontów i inwestycji w budynkach i lokalach

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ekspertyzy oraz nakazy instytucji zewnętrznych.
2. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeszcze. Wspólnoty mieszkaniowe, jak wskazuje dotychczasowe doświadczenie przeznaczają coraz większe środki finansowe na fundusz remontowy i deklarują działania zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków, poprzez między innymi wymianę pokryć dachowych, instalacji elektrycznych oraz bieżących napraw w częściach wspólnych.
3. Gmina Brzeszcze, proporcjonalnie do posiadanego udziału w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przeznacza zgodnie z podjętymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych, odpowiednie środki finansowe na fundusz remontowy i eksploatacyjny w tych budynkach.
4. Planowane wydatki na remonty i inwestycje mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeszcze, w latach 2025 - 2029, przedstawione zostały w poniższej tabeli:

Rok	Remonty, modernizacja oraz inwestycje	Planowany koszt
2025	Wymiana stolarki okiennej w lokalach z zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeszcze – 20 000,00 zł	130 000,00 zł
	Naprawa i wymiana wewnętrznych instalacji – 30 000,00 zł	
	Remont lokali mieszkalnych przeznaczonych do ponownego oddania w najem – 80 000,00 zł	
2026	Wymiana stolarki okiennej w lokalach z zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeszcze – 20 000,00 zł	110 000,00 zł
	Naprawa i wymiana wewnętrznych instalacji – 30 000,00 zł	
	Remont lokali mieszkalnych przeznaczonych do ponownego oddania w najem – 60 000,00 zł	
2027	Wymiana stolarki okiennej w lokalach z zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeszcze – 20 000,00 zł	90 000,00 zł
	Naprawa i wymiana wewnętrznych instalacji – 20 000,00 zł	
	Remont lokali mieszkalnych przeznaczonych do ponownego oddania w najem – 50 000,00 zł	
2028	Wymiana stolarki okiennej w lokalach z zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeszcze – 20 000,00 zł	90 000,00 zł
	Naprawa i wymiana wewnętrznych instalacji – 20 000,00 zł	
	Remont lokali mieszkalnych przeznaczonych do ponownego oddania w najem – 50 000,00 zł	
2029	Wymiana stolarki okiennej w lokalach z zasobu mieszkaniowego Gminy Brzeszcze – 20 000,00 zł	90 000,00 zł
	Naprawa i wymiana wewnętrznych instalacji – 20 000,00 zł	
	Remont lokali mieszkalnych przeznaczonych do ponownego oddania w najem – 50 000,00 zł	

Rozdział IV

§ 6.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025 - 2029

1. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2025 - 2029, sporządzono na podstawie danych obejmujących liczbę oraz powierzchnię użytkową sprzedanych w roku 2024 lokali mieszkalnych, jak również złożonych deklaracji w sprawie wykupu lokali mieszkalnych przez dotychczasowych najemców. Z zasobów mieszkaniowych w latach 2020-2024 na rzecz dotychczasowych najemców, sprzedanych zostało łącznie 12 lokali mieszkalnych.
2. Planowana prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2025 - 2029 została przedstawiona w poniższej tabeli:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	2	3	2	2	1

3. Sprzedaż lokali w latach 2025 -2029 dokonywana będzie na zasadach określonych uchwałą Rady Miejskiej w Brzeszczach w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Brzeszcze.
4. W celu upowszechnienia i umożliwienia w jak najszerszym zakresie wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, Rada Miejska w Brzeszczach uchwałą nr XXII/222/2020 z 30 listopada 2020 r. wprowadziła zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i przysługujące mieszkańcom bonifikaty od cen zakupu lokali mieszkalnych w wysokości:
 - a) 80 % ceny w przypadku złożenia deklaracji zakupu lokalu mieszkalnego do dnia 31.12.2020 r.
 - b) 20 % ceny w przypadku złożenia deklaracji zakupu lokalu mieszkalnego po dniu 1.01.2021 r. z okresem najmu lokalu mieszkalnego przekraczającym 5 lat.
 - c) 35 % ceny w przypadku złożenia deklaracji zakupu lokalu mieszkalnego po dniu 1.01.2021 r. z okresem najmu lokalu mieszkalnego przekraczającym 10 lat.
 - d) 50 % ceny w przypadku złożenia deklaracji zakupu lokalu mieszkalnego po dniu 1.01.2021 r. z okresem najmu lokalu mieszkalnego przekraczającym 15 lat.
5. W wyniku prowadzonej analizy sprzedaży lokali mieszkalnych przewiduje się, że sprzedaż lokali będzie mieć tendencję malejącą.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7.

Zasady polityki czynszowej

1. Ustala się następujące rodzaje czynszu:
 - a) czynsz za najem mieszkalny,
 - b) czynsz za najem socjalny.
2. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali mieszkalnych, w szczególności remonty i eksploatację, w tym koszty remontów budynków stanowiących własność Gminy Brzeszcze i lokali mieszkalnych w tych budynkach, jak i lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Brzeszcze znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz koszty remontów i eksploatacji budynków wspólnot mieszkaniowych. Czynsz obejmuje również koszty zarządzania i administrowania lokami mieszkalnymi, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynków, koszty utrzymywania zieleni oraz pomieszczeń wspólnego użytku, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną w częściach wspólnych budynków.
3. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych, odpadów stałych, w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
4. Burmistrz Brzeszcz ustala, w drodze zarządzenia bazową stawkę czynszu dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeszcze.
5. Na podstawie zarządzenia nr 21/2012 Burmistrza Brzeszcz z dnia 24 kwietnia 2012 r., ustalono zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, bazową stawkę czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeszcze w wysokości 3,95 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.
6. Stawka czynszu za najem socjalny została określona zarządzeniem nr 8/2009 Burmistrza Brzeszcz z dnia 19 marca 2009 r., w którym ustalono bazową stawkę czynszu dla lokali

socjalnych położonych w Brzeszczach przy ul. Kościuszki 6 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeszcze w wysokości 1,60 zł/m² powierzchni użytkowej.

7. Podwyższanie bazowej stawki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Wysokość podwyżki ustalana będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
8. Wypowiedzenie stawki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, poza opłatami niezależnym od właściciela, może nastąpić w formie pisemnej, za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia złożonym najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony w umowie ustalą inny termin.
9. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki czynszowej są czynsze, które winny w całości pokrywać koszty utrzymania lokal. Z uwagi na fakt, że obowiązująca stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego obowiązuje od 2012 r., uzasadniona jest jej podwyżka oraz stopniowy wzrost w kolejnych latach realizowania programu.
10. Od 2019 r. ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadziła możliwość weryfikacji, nie częściej niż co 2,5 roku, dochodów najemców lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu. W przypadku przekroczenia przez najemcę progu dochodowego, czynsz podlega podwyższeniu na zasadach określonych w ustawie.

§ 8.

Czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu

Ustala się czynniki podwyższające i obniżające bazową stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego:

1. Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu 1m² lokalu mieszkalnego:
 - a) lokalizacja lokalu mieszkalnego na poddaszu o 5 %,
 - b) brak w lokalu mieszkalnym łazienki o 5 %,
 - c) brak w lokalu mieszkalnym wc o 5 %,
 - d) brak instalacji gazowej w lokalu mieszkalnym o 5 %,*/nie dotyczy lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację cwu (ciepłej wody użytkowej) zasilanych z sieci miejskiej lub z lokalnej kotłowni/.*
2. Czynniki podwyższające bazową stawkę czynszu 1m² lokalu mieszkalnego:
 - a) wyposażenie lokalu mieszkalnego w instalację centralnego ogrzewania o 5 %.
 - b) budynek po termomodernizacji o 5%.

§ 9.

Zasady obniżania stawek czynszu na wniosek najemcy

Przyjmuje się możliwość stosowania przez Burmistrza na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego, obniżek czynszu, ze względu na wysokość dochodów gospodarstwa domowego najemcy lokalu mieszkalnego, na niżej wymienionych zasadach:

1. obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale Rady Miejskiej w Brzeszczach w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeszcze.
2. kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.
3. obniżki udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionym

przypadku, podyktowanym utrzymującą się trudną sytuacją finansową najemcy, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy dwunastomiesięczne,

4. najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić oświadczenie o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 10.

Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

1. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.
3. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu. Obowiązek pokrycia właścicielowi różnicy między wysokością odszkodowania, o której mowa w ust. 3, a wysokością odszkodowania uiszczanego przez byłego lokatora, ciąży na gminie.
4. Jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.
5. W związku z brakiem odpowiedniej ilości lokali przeznaczonych do najmu socjalnego Gmina Brzeszcze, zawiera ze spółdzielniami mieszkaniowymi, posiadającymi lokale mieszkalne na terenie Gminy Brzeszcze, porozumienia w sprawie wypłaty odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania na podstawie wyroku sądowego lub niewskazania tymczasowego pomieszczenia. Zgodnie z zawartymi porozumieniami oraz obowiązującymi przepisami w tym zakresie odpowiedzialność odszkodowawcza Gminy obejmuje:
 - a) odszkodowanie w wysokości różnicy między ceną rynkową wynajmowanego lokalu mieszkalnego a otrzymywanym odszkodowaniem od osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, posiadającej prawo do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego,
 - b) poniesione straty z tytułu niezapłaconych należności czynszowych przez osoby bezumownie przebywające w lokalach,
 - c) poniesione straty w związku z koniecznością dostarczenia mediów, do lokali zajmowanych przez osoby bez tytułu prawnego.

Rozdział VI

§ 11.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeszcze

1. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Brzeszcze, znajdującymi się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Brzeszcze (wspólnoty

- mieszkańciami) i lokalami użytkowymi w tych budynkach oraz lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Brzeszcze i lokalami użytkowymi w tych budynkach w zakresie określonym umową sprawuje Zarządca – Administrator.
2. Zasady i sposób zarządzania określa obowiązująca umowa zawarta pomiędzy Gminą Brzeszcze i Zarządcą – Administratorem. Zarządzanie powierzonym zasobem mieszkaniowym oraz budynkami polega na głównie na zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej lokali, zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania, właściwej eksploatacji nieruchomości, prowadzeniu spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego oraz dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym.
 3. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi nieobjętymi umową o administrowanie z Zarządcą sprawuje Burmistrz Brzeszcz.
 4. W najbliższych latach nie przewiduje się wprowadzenia zmian w zakresie sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział VII

§ 12.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet Gminy Brzeszcze jako źródło podstawowe, w tym w szczególności przychody z tytułu czynszu za najem lokali. W wyniku prowadzonej polityki czynszowej przychody z tytułu czynszu powinny pokrywać koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty eksploatacji, koszty remontów oraz koszty inwestycji.
2. W celu zwiększenia wpływów z tytułu bieżących należności czynszowych Gmina prowadzi działania mające na celu windykację zaległości czynszowych.
3. Wielkość środków finansowych przeznaczanych na gospodarkę mieszkaniową w poszczególnych latach uzależniona będzie od wysokości czynszów mieszkalnych, możliwości budżetu Gminy oraz środków zewnętrznych pozyskanych przez Gminę Brzeszcze jako dodatkowego źródła finansowania.

Rozdział VIII

§ 13.

Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów lokali oraz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Brzeszcze jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

1. Planowana wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatków inwestycyjnych zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
Ogółem [zł]	1 682 715,12 zł	1 771 405,19 zł	1 867 703,55 zł	1 992 142,81 zł	2 125 292,79 zł
Koszty bieżącej eksploatacji we wspólnotach mieszkaniowych (<i>media + fundusz eksploatacyjny</i>)	993 281,00 zł	1 062 810,67 zł	1 137 207,42 zł	1 216 811,94 zł	1 301 988,77 zł
Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach stanowiących własność Gminy Brzeszcze	234 647,53 zł	251 072,86 zł	268 647,96 zł	287 453,32 zł	307 575,05 zł
Koszt administrowania przez Zarządcę lokalami w budynkach wspólnot mieszkaniowych	39 541,63 zł	42 309,55 zł	45 271,21 zł	48 440,20 zł	51 831,01 zł
Koszty administrowania przez Zarządcę budynków gminnych	45 011,77 zł	48 162,60 zł	51 533,98 zł	55 141,36 zł	59 001,25 zł
Koszty remontów, modernizacji, inwestycji w lokalach i budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brzeszcze	130 000,00 zł	110 000,00 zł	90 000,00 zł	90 000,00 zł	90 000,00 zł
Zaliczka na fundusz remontowy	240 233,19 zł	257 049,51 zł	275 042,98 zł	294 295,99 zł	314 896,71 zł

2. Gmina będąc właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych pokrywa koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, o których mowa w art. 14 ustawy o własności lokali. Zaliczki na pokrycie tych kosztów są ustalane poprzez podjęcie stosownych uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe. Stanowią one podstawę naliczenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości odpowiadającej posiadanemu udziałowi Gminy Brzeszcze w nieruchomości.

Rozdział IX

§ 14.

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

1. Gmina podejmuje działania zmierzające do racjonalizacji i poprawy gospodarowania

mieszkańciowym zasobem gminy poprzez:

- a) umożliwienie dokonania dobrowolnych zamian mieszkań najemcom lokali mieszkalnych w celu efektywnego wykorzystania ich powierzchni,
 - b) kontroli wynajmowanych lokali mieszkalnych pod kątem właściwego użytkowania zgodnego z ich przeznaczeniem oraz reagowaniu na wszelkiego rodzaju odstępstwa w tym zakresie (np. poprzez wypowiedzenie umowy najmu),
 - c) współpracy z zarządcami wspólnot mieszkaniowych,
 - d) podejmowaniu działań zmierzających do ograniczenia kosztów remontów lokali mieszkalnych przed ich ponownym zasiedleniem, poprzez składanie ofert lokali przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy,
 - e) podejmowaniu skutecznych działań windykacyjnych, polegających w szczególności na:
 - podejmowaniu czynności przedsądowych zmierzających do odzyskania wierzytelności (wezwania do zapłaty, kontakt telefoniczny, propozycję rozłożenia powstałych zaległości na raty),
 - podejmowaniu czynności związanych ze skierowaniem spraw na drogę sądową i egzekucyjną.
2. Pomimo prowadzonych działań windykacyjnych z każdym rokiem przybywa najemców posiadających trudności w regulowaniu bieżących opłat czynszowych.
 3. Gmina Brzeszcze udziela najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań wobec Gminy Brzeszcze, z tytułu czynszu najmu i opłat za media niezależnych od właściciela, poprzez odroczenie terminu ich płatności lub rozłożenie na raty.
 4. Burmistrz na wniosek najemcy może zawierać porozumienia ustalające zasady spłaty zaległości czynszowych oraz opłat niezależnych od właściciela (w tym odroczenie terminu płatności wymienionych zobowiązań lub rozłożenie ich na raty) pod warunkiem, że najemca uzna swoje zobowiązanie wobec Gminy i zobowiąże się do regulowania bieżących należności z tego tytułu.
 5. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale do odroczenia lub rozkładania na raty zaległości stosuje się postanowienia uchwały nr XXX/299/2021 Rady Miejskiej w Brzeszczach z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym, wskazania organu do tego uprawnionego oraz określenia warunków dopuszczalności pomocy publicznej, z późn. zm.

UZASADNIENIE

Zgodnie z 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 2023 r. poz. 725) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działań Gminy Brzeszcze w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, prognozy na lata 2025-2029 zmierzającej do pozyskania w skład zasobu nowych lokali mieszkalnych (komunalnych), socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego Gminy i stopniową ekonomizację polityki czynszowej.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowuje się na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmuje on w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
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 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 koszty 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.

Wobec powyższego zasadnym jest podjęcie uchwały w przedmiotowej sprawie.