

**UCHWAŁA NR 371/LXXI/24  
RADY GMINY NOWA BRZEŹNICA**

z dnia 9 kwietnia 2024 r.

**w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2024-2028  
oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U z 2023 poz. 725.) Rada Gminy Nowa Brzeźnica uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała nr 178/XXVII/14 Rady Gminy Nowa Brzeźnica z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2014-2018 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 10.07.2014 poz. 2656).

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Brzeźnica.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Elżbieta Sterczewska**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NOWA BRZEŹNICA NA LATA 2024 - 2028****Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy**

§ 1. 1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Nowa Brzeźnica wchodzi 5 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 215,20 m<sup>2</sup>, znajdujących się w czterech budynkach stanowiących własność Gminy Nowa Brzeźnica:

- 1) Dubidze - Szkoła Podstawowa: - lokal Nr 1 o pow. 72,00 m<sup>2</sup>;
- 2) Prusicko - Szkoła Podstawowa: - lokal Nr 1 o pow. 56,00 m<sup>2</sup>;
- 3) Dubidze przy ul. Słonecznej 76:
  - a) lokal Nr 1 o pow. 27,20 m<sup>2</sup>,
  - b) lokal Nr 2 o pow. 30,00 m<sup>2</sup>;
- 4) Konstantynów Nr 41: - lokal Nr 1 o pow. 30,00 m<sup>2</sup>.

2. Struktura budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych:

Lp.	Miejscowość, nr domu, nr lokalu	Powierzchnia użytkowa	Wyposażenie lokalu	Stan techniczny budynku
1.	Dubidze ul. Szkolna	72,00m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja C.O. łazienka z WC	Budynek murowany, wybudowany przed 1990 r., kryty blachodachówką, dwukondygnacyjny, ocieplone ściany i strop, lokal położony na II kondygnacji, bardzo dobry stan techniczny
2.	Prusicko	56,00 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, instalacja C.O. łazienka z WC	Budynek murowany, wybudowany przed 1990 r., kryty blachą trapezową, dwukondygnacyjny, ocieplone ściany, lokal położony na II kondygnacji, bardzo dobry stan techniczny
3.	Dubidze Słoneczna 76/1	27,20 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, brak instalacja C.O. łazienka z WC	Budynek murowany, wybudowany przed 1990 r., kryty blachą, parterowy. Stan techniczny dobry. Wymagający ocieplenia ścian.
4.	Dubidze ul. Słoneczna 76/2	30,00 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, brak instalacji C.O., łazienka z WC	Budynek murowany, wybudowany przed 1990 r., kryty blachą - dobry stan techniczny. Wymaga ocieplenia ścian

5.	Konstantynów 41	30,00 m <sup>2</sup>	sieć wodociągowa, brak instalacja C.O., łazienka z WC	Budynek murowany, wybudowany przed 1990r, kryty eternitem Stan techniczny - zadawalający. Istnieje potrzeba ocieplenia ścian i wymiany pokrycia.
----	-----------------	----------------------	---	--

3. W latach 2024 - 2028 nie przewiduje się powiększania zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków.

4. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało ewentualnie poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne - będących własnością Gminy.

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) wiek budynków;
- 2) wyposażenie techniczne budynków i lokali;
- 3) stan techniczny budynków i stopień ich zużycia.

6. Działania Gminy będą się koncentrowały na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytych stanie technicznym.

§ 2. 1. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

2. Gmina Nowa Brzeźnica w latach 2024 - 2028 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy nie uległ pogorszeniu.

## Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji wskazuje, że stan techniczny lokali będących w zasobie gminy jest dobry.

2. Remonty lokali bądź ich modernizacje w budynkach będących w zasobach mieszkaniowych gminy będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych, przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów, aby ich stan techniczny nie uległ pogorszeniu.

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzone na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. 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 dymowych.

4. W latach 2024-2028 planowane są remonty i modernizacje wyłącznie lokali opisanych w poniższej tabeli, z wykorzystaniem wyników okresowych przeglądów budynków, przeprowadzanych w zakresie określonym w przepisach ustawy Prawo Budowlane.

L.p	Lokale przeznaczone do remontu	Ocena stanu technicznego budynku	Lata	Planowane prace remontowo-modernizacyjne
1.	Dubidze ul. Słoneczna 76/1	dobry stan techniczny	2024	Wykonanie drobnych napraw, zgodnie z zaleceniami wynikającymi z przeprowadzenia okresowej kontroli przewodów kominowych. Malowanie pomieszczeń
			2025	-
			2026	-
			2027	-
			2028	-

2.	Dubidze ul. Słoneczna 76/2	dobry stan techniczny	2024	Wykonanie napraw, zgodnie z zaleceniami wynikającymi z przeprowadzenia okresowej kontroli
			2025	-
			2026	-
			2027	-
			2028	-

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 4. W latach 2024-2028 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Gminy Nowa Brzeźnica.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

§ 5. 1. Wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy powinna być kształtowana na poziomie:

- 1) zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzanie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną;
- 2) uwzględniającym sytuację ekonomiczną społeczeństwa Gminy Nowa Brzeźnica ale nie wyższym niż określony w obowiązujących przepisach ustawowych.

2. Stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy ustalane są przez Wójta Gminy Nowa Brzeźnica.

3. Wysokość czynszu dla każdego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową, którą stanowi najwyższa stawka czynszu obowiązująca w mieszkaniowym zasobie Gminy Nowa Brzeźnica, ustalona dla lokalu o najwyższym standardzie.

4. Ustalając stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu Wójt Gminy Nowa Brzeźnica uwzględnia czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) ze względu na położenie lokalu w budynku – parter lub poddasze użytkowe o 10 %;
- 2) ze względu na wyposażenie:
  - a) brak instalacji wodociągowej – 20 %,
  - b) brak c.o. o 15%,
  - c) brak ciepłej wody – o 10%;
- 3) ze względu na ogólny stan techniczny budynku - budynek do remontu kapitalnego – o 15%.

5. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej podlegają sumowaniu.

6. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z podwyższenia stawki bazowej, jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.). Stawkę bazową, podwyższa się nie częściej niż raz w roku co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej jednak niż o 10% dotychczasowej stawki bazowej.

### **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 latach 2024 - 2028**

§ 6. W latach 2024 - 2028 nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Nowa Brzeźnica.

**Rozdział 6.**  
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024- 2028**

§ 7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 2) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
- 3) środki przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów.

**Rozdział 7.**

**Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Brzeźnica a także wydatki inwestycyjne**

§ 8. Przewiduje się koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Nowa Brzeźnica w następującej wysokości w latach 2024- 2028:

Rok	Koszty bieżące eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Wydatki inwestycyjne
2024	3.000,00 zł	3.000,00 zł	-
2025	4.000,00 zł	5.000,00 zł	-
2026	6.000,00 zł	6.000,00 zł	-
2027	8.000,00 zł	8.000,00 zł	-
2028	9.000,00 zł	9.000,00 zł	-

**Rozdział 8.**

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 9. 1. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się poprzez:

- 1) podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących;
- 2) rozważenie możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej;
- 3) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu po dokonaniu przez niego adaptacji pomieszczenia na lokal mieszkalny na własny koszt;
- 4) dokonywanie remontów starej substancji mieszkaniowej;
- 5) umożliwienie przeprowadzenia remontu i modernizacji przez przyszłych najemców lokali za zgodą wynajmującego i przyszłego najemcy lokalu mieszkalnego na własny koszt najemcy;
- 6) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków;
- 7) czynienie starań o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych;
- 8) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 9) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.