

**UCHWAŁA NR XXX.190.2020  
RADY GMINY BRAŃSZCZYK**

z dnia 22 grudnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Brańszczyk na lata 2021-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2020r., poz. 713 ze zm.) i 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 2020 r., poz. 611), Rada Gminy Brańszczyk uchwała, co następuje:

**§ 1.** Ustala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brańszczyk na lata 2021-2026, stanowiącym załączniki do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brańszczyk.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Ewa Wielgolaska**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY BRAŃSZCZYK**



## **Rozdział 1.**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brańszczyk na lata 2021-2026 dalej zwany „Programem” obejmuje 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) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 4) 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;
- 5) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 6) 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, których gmina jest właścicielem.
- 7) 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.

## Rozdział 2.

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

#### § 2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Brańszczyk dalej zwanej Gminą wg. stanu na dzień 17 listopada 2020 r. obejmuje 14 lokali znajdujących się w 5 budynkach.

2. Nie przewiduje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

#### Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Brańszczyk-stan na dzień 17.11.2020 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m2]
Budynki wspólnotowe	5	14	592,00
Razem	5	14	592,00

Tabela nr 1: Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Brańszczyk-stan na dzień 17.11.2020 r.

Źródło: Opracowanie własne

§ 3

Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Brańszczyk.

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
1.	Brańszczyk, ul. Nadbużna 1/1	38 m <sup>2</sup>	Lokal mieszkalny
2.	Brańszczyk, ul. Nadbużna 1/2	48 m <sup>2</sup>	Lokal mieszkalny
3.	Brańszczyk, ul. Nadbużna 1/3	38 m <sup>2</sup>	Lokal mieszkalny
4.	Brańszczyk, ul. Nadbużna 1/4	48 m <sup>2</sup>	Lokal mieszkalny
5.	Brańszczyk, ul. Jana Pawła II 40/1	28 m <sup>2</sup>	Lokal mieszkalny
6.	Brańszczyk, ul. Jana Pawła II 40/2	40 m <sup>2</sup>	Lokal mieszkalny
7.	Brańszczyk, ul. Przyjemna 1/1	52 m <sup>2</sup>	Lokal mieszkalny
8.	Brańszczyk, ul. Przyjemna 1/2	56 m <sup>2</sup>	Lokal mieszkalny
9.	Nowe Budy 32/1	36 m <sup>2</sup>	Lokal mieszkalny
10.	Nowe Budy 32/2	53 m <sup>2</sup>	Lokal mieszkalny
11.	Nowe Budy 32/3	45 m <sup>2</sup>	Lokal mieszkalny
12.	Nowe Budy 32/4	28 m <sup>2</sup>	Lokal mieszkalny
13.	Nowe Budy 32/5	62 m <sup>2</sup>	Lokal mieszkalny
14.	Nowa Wieś 75/2	20 m <sup>2</sup>	Lokal mieszkalny
	RAZEM	592 m <sup>2</sup>	

Tabela nr 2: Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Brańszczyk.  
Źródło: Opracowanie własne

Nie przewiduje się zmian dotyczących wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2026.

Nie przewiduje się sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2021-2026.

## § 4

## 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy:

Lp.	Adres	Powierzchnia użytkowa mieszkania	Energia elektryczna	Ogrzewanie	Woda gminna	Kanalizacja gminna	Stan techniczny	Uwagi
1.	Brańszczyk, ul. Nadbużna 1/1	38 m <sup>2</sup>	TAK	TAK	TAK	TAK	DOBRY	BRAK
2.	Brańszczyk, ul. Nadbużna ½	48 m <sup>2</sup>	TAK	TAK	TAK	TAK	DOBRY	BRAK
3.	Brańszczyk, ul. Nadbużna 1/3	38 m <sup>2</sup>	TAK	TAK	TAK	TAK	DOBRY	BRAK
4.	Brańszczyk, ul. Nadbużna ¼	48 m <sup>2</sup>	TAK	TAK	TAK	TAK	DOBRY	BRAK
5.	Brańszczyk, ul. Jana Pawła II 40/1	28 m <sup>2</sup>	NIE	NIE	NIE	NIE	ZŁY	BRAK
6.	Brańszczyk, ul. Jana Pawła II 40/2	40 m <sup>2</sup>	NIE	NIE	NIE	NIE	ZŁY	BRAK
7.	Brańszczyk, ul. Przyjemna 1/1	52 m <sup>2</sup>	TAK	TAK	TAK	TAK	DOBRY	BRAK
8.	Brańszczyk, ul. Przyjemna ½	56 m <sup>2</sup>	TAK	TAK	TAK	TAK	ŚREDNI	BRAK
9.	Nowe Budy 32/1	36 m <sup>2</sup>	TAK	TAK	TAK	TAK	DOBRY	BRAK
10.	Nowe Budy 32/2	53 m <sup>2</sup>	TAK	TAK	TAK	TAK	DOBRY	BRAK
11.	Nowe Budy 32/3	45 m <sup>2</sup>	TAK	TAK	TAK	TAK	DOBRY	BRAK
12.	Nowe Budy 32/4	28 m <sup>2</sup>	TAK	TAK	TAK	TAK	DOBRY	BRAK
13.	Nowe Budy 32/5	62 m <sup>2</sup>	TAK	TAK	TAK	TAK	DOBRY	BRAK
14.	Nowa Wieś 75/2	20 m <sup>2</sup>	TAK	TAK	TAK	TAK	DOBRY	BRAK

Tabela nr 3: Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy.

Źródło: Referat Inwestycji i Gospodarki Komunalnej w Brańszczyku.- Protokół z przeprowadzenia przeglądu i oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brańszczyk.

## 2. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach:

Lp.	Adres	Stan techniczny 2021 r	Stan techniczny 2022 r	Stan techniczny 2023 r	Stan techniczny 2024 r	Stan techniczny 2025 r	Stan techniczny 2026 r
1.	Brańszczyk, ul. Nadbużna 1/1	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
2.	Brańszczyk, ul. Nadbużna 1/2	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
3.	Brańszczyk, ul. Nadbużna 1/3	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
4.	Brańszczyk, ul. Nadbużna 1/4	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
5.	Brańszczyk, ul. Jana Pawła II 40/1	ZŁY	ZŁY	ZŁY	ZŁY	ZŁY	ZŁY
6.	Brańszczyk, ul. Jana Pawła II 40/2	ZŁY	ZŁY	ZŁY	ZŁY	ZŁY	ZŁY
7.	Brańszczyk, ul. Przyjemna 1/1	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
8.	Brańszczyk, ul. Przyjemna 1/2	ŚREDNI	ŚREDNI	ŚREDNI	ŚREDNI	ŚREDNI	ŚREDNI
9.	Nowe Budy 32/1	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
10.	Nowe Budy 32/2	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
11.	Nowe Budy 32/3	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
12.	Nowe Budy 32/4	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
13.	Nowe Budy 32/5	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY
14.	Nowa Wieś 75/2	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY

Tabela nr 4: Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

Źródło: Opracowanie własne

### Rozdział 3.

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

##### § 5

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brańszczyk na lata 2021 – 2026 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

Przeglądy techniczne budynków są podstawą do ustalenia rocznych planów remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych Gminy. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

Zestawienie planów remontowych i modernizacyjnych budynków komunalnych oraz lokali mieszkalnych przedstawiono w poniższej tabeli.

Zakres robót	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Bieżące naprawy	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Wymiana instalacji elektryczne	X	X	X	X	X	X
Wymiana pokrycia dachowego	X	X	X	X	X	X
Wymiana pieców	10 000,00 zł	X	X	X	X	X
Wymiana okien	X	X	X	X	X	X

Tabela nr 5: Zestawienie planów remontowych i modernizacyjnych.

Źródło: Referat Inwestycji i Gospodarki Komunalnej w Brańszczyku..

Przedstawiona tabela oparta jest na danych z poprzednich lat oraz na dokonanej inwentaryzacji lokali mieszkalnych przez Referat Inwestycji i Gospodarki Komunalnej. Na dzień obecny, żadne z mieszkań nie wymaga gruntownego remontu w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom. Bieżące środki są wystarczające do dokonywania niezbędnych napraw.

W związku z przeprowadzoną inwentaryzacją, nie stwierdzono większych potrzeb mieszkaniowych, modernizacyjnych, remontowych wynikających ze stanu technicznego budynku i lokali.



## **Rozdział 4.**

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

#### **§ 6**

1. W okresie objętym planem, po analizie lat poprzednich, nie przewiduje się sprzedaży lokali będących własnością Gminy.

2. Przy planowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- 1) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzenie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy;
- 3) ocenę dotychczasowej sprzedaży

## **Rozdział 5.**

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

#### **§ 7**

1. Polityka czynszowa Gminy Brańszczyk w latach 2021-2026 powinna zmierzać do takiego kształtowania poziomu stawek czynszu, aby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z tytułu czynszu systematycznie powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków mieszkalnych, ale również zapewniać pozyskanie środków na remonty.

2. Czynsz z tytułu najmu lokalu mieszkalnego obejmuje:

- 1) koszty administrowania,
- 2) koszty konserwacji,
- 3) koszty utrzymania technicznego budynku,
- 4) koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Brańszczyk uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wartość. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uwzględnia wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan.

Na terenie Gminy Brańszczyk z zasobu mieszkaniowego zostały wyodrębnione 4 kategorie mieszkań:

- kategoria I - mieszkanie z pełnym wyposażeniem,

- kategoria II - mieszkanie wyposażone w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, WC i łazienkę, c. o, bez gazu i ciepłej wody,
- kategoria III - mieszkanie wyposażone w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, WC i łazienkę.
- kategoria IV - mieszkanie wyposażone w instalacje elektryczną, bez instalacji wodno-kanalizacyjnej, bez WC i łazienki.

### 3. Warunki obniżenia czynszu:

1) Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2026, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżące utrzymania budynków stanie nie pogorszonym, ale powinny stanowić źródło środków na remont.

2) Czynsz ustalony jest na podstawie stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu. Lokal wyposażony w instalacje podstawowe, posiadający łazienkę i wydzieloną kuchnię to lokal o stawce bazowej 100% za 1 m<sup>2</sup>.

Czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- a) lokal bez instalacji gazowej -10%
- b) lokal bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej-10%
- c) lokal bez łazienki-10%
- d) lokal bez wydzielonej kuchni-10%

3) Ustala się, że wartość czynszu może być zwiększona w drodze zarządzenia Wójta Gminy nie częściej niż raz w roku. Zmiana wysokości czynszu jest wprowadzona na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4) Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5) O obowiązku wpłacenia kaucji i jej wysokości postanawia Wójt Gminy.

## **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**

#### **§ 8**

Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brańszczyk zarządza Wójt Gminy Brańszczyk.

Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali mieszkalnych i budynków;

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

#### **§ 9**

1. W latach 2021 - 2026 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki wydzielane na ten cel w budżecie Gminy.
- 3) środki z programów rządowych;
- 4) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej

2. Koszty utrzymania budynków i lokali gminnych w latach 2021-2026 mogą wzrastać z uwagi na potrzeby wykonania określonych prac remontowych mających na celu poprawę stanu technicznego budynków i lokali.

3. Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowych źródeł finansowania.

4. Gmina prowadzi będzie drobne naprawy i remonty bieżące odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

## Rozdział 8.

**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 wydatki inwestycyjne**

### § 10

1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie bieżących wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji, czyli utrzymania zasobu w stanie niepegorszonym.

### 2. Analiza wydatków w kolejnych latach:

Zakres robót	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Bieżąca eksploatacja i remonty	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00	5000,00

Tabela nr 6: Analiza wydatków.

Źródło: Referat Inwestycji i Gospodarki Komunalnej w Brańszczyku.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 11**

1. Wprowadza się działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

- 1) dokonywanie zamian lokali o większej powierzchni na mniejszą w przypadkach, gdy w lokalach większych zamieszkuje mniejsza liczba osób;
- 2) dokonywanie zamiany lokali zadłużonych na mniejsze;
- 3) urealnienie opłat za lokale mieszkalne;
- 4) skuteczniejsze egzekwowanie regularnych i terminowych należności czynszów poprzez niezwłoczne uruchomienie procesu windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności;
- 5) dążenie do zbywania lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach komunalnego zasobu gminy, których utrzymanie przewyższa koszty wpływów;
  
- 6) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych;

2. Nie przewiduje się zamiany lokali w związku z remontami budynków i lokali, gdyż Gmina Brańszczyk nie przewiduje jakichkolwiek remontów.