

**UCHWAŁA NR I/1/26
RADY GMINY W BRODACH**

z dnia 23 stycznia 2026 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brody na lata 2026 – 2030”

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz 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 w Brodach uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brody na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brody.

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

Przewodniczący Rady Gminy
w Brodach

Mateusz Bidziński

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Brody na lata 2026 – 2030

Postanowienia ogólne

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brody na lata 2026 – 2030. Celem programu jest określenie kierunków działania Gminy Brody w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:

- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach,
- poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do zasobu gminy,
- poprawy stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 1

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

§ 1

Wykaz budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Brody stanowi tabela nr 1.

Lp.	Adres	Własność/współwłasność	Liczba lokali	Rodzaj lokalu	Powierzchnia użytkowa lokali
1	Lubienia, ul. Starachowicka 67	Budynek – własność Gminy Brody	11	socjalny	344,50 m ²
		Grunt – Skarb Państwa w zarządzie Lasów Państwowych	2	mieszkania treningowe	77,32 m ²
2	Bór Kunowski, ul. 4-go Lipca	Własność Gminy	1	mieszkalny	27,54 m ²
3	Brody, ul. St. Staszica 5	Własność Gminy	8	komunalny	335,00 m ²

Tabela nr 1. Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Brody

§ 2

Celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach, wydziela się w zasobie mieszkaniowym gminy budynki o obniżonym standardzie, nie w pełni wyposażone

w instalacje infrastruktury technicznej, w których lokale przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.

§ 3

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy w przeważającej części znajdują się w budynkach wielorodzinnych. Są to budynki wybudowane w latach 50 – tych. Stosowane w okresie ich budowy technologie oraz kilkudziesięcioletnie zaniedbania substancji mieszkaniowej wpłynęły niekorzystnie na stan techniczny zasobu mieszkaniowego. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są: wiek budynku, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, sposób utrzymania i użytkowania przez mieszkańców. Stan techniczny budynków jest na poziomie średnim. Obecnie zasoby mieszkaniowe prawie w całości wymagają prac remontowych służących utrzymaniu ich w dobrym stanie technicznym, ale również kompleksowych prac modernizacyjnych pozwalających na zdecydowaną, systematyczną poprawę ich wartości użytkowych. Jednakże dalsze utrzymanie lokali w dobrym stanie technicznym zależeć będzie od nakładów finansowych, w tym również gminy, która corocznie w budżecie zabezpiecza środki finansowe na utrzymanie własnych zasobów mieszkaniowych. Gmina poprzez Zakład Gospodarki Komunalnej w Brodach, utrzymuje zasoby mieszkaniowe wykonując remonty, przeprowadzając okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i przydatności do używania budynków wraz z przeglądami instalacji i urządzeń zgodnie z obowiązującymi normami, zapewniając bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Rozdział 2

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

§ 4

Większość budynków zasobu mieszkaniowego Gminy Brody wymaga kompleksowej modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane są przez Referat Organizacyjny Urzędu Gminy Brody w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków dokonywanej przez osoby posiadające uprawnienia.

§ 5

Zakres prac remontowych i modernizacyjnych przewidzianych do wykonania w budynkach i lokalach stanowiących zasób mieszkaniowy gminy przedstawia tabela nr 2.

§ 6

W trakcie obowiązywania przyjętego Programu przewiduje się prowadzenie innych robót remontowych i modernizacyjnych, aniżeli ujęte poniżej, co wynikać może z bieżącej eksploatacji budynków i lokali oraz potrzeb ich użytkowników.

Rok	Adres	Wykaz planowanych do realizacji robót
2026-2030	Lubienia, ul. Starachowicka 67	Bieżąca konserwacja;
	Bór Kunowski, ul. 4-go Lipca	nie planuje się robót remontowych i
	Brody, ul. St. Staszica 5	modernizacyjnych

Tabela nr 2. Plan remontów na lata 2026 – 2030.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7

Gmina planuje sprzedaż budynku komunalnego przy ul. St. Staszica 5, 27-230 Brody. Sprzedaż ta stanowi element długoterminowej polityki mieszkaniowej gminy, ukierunkowanej na racjonalne gospodarowanie zasobem oraz ograniczenie kosztów związanych z utrzymaniem budynków komunalnych o znacznym stopniu zużycia technicznego.

§ 8

Sprzedaż przewidziana jest do realizacji w latach 2026 – 2030.

§ 9

Zbycie lokali będzie prowadzone z poszanowaniem praw najemców, w szczególności poprzez umożliwienie im pierwszeństwa nabycia, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145).

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10

Zadaniem polityki czynszowej gminy w latach 2026 – 2030 jest odpowiednie kształtowanie stawek czynszu za lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób gminy, tak aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów docelowo winny pokryć koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy, obejmujące koszty eksploatacji, zarządu oraz bieżące naprawy i konserwację.

§ 11

Wójt w drodze zarządzenia ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności takich jak:

- 1) położenie budynku (np. centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca),
- 2) położenie lokalu w budynku (np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu),
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

§ 12

Wójt może dokonywać podwyżek czynszu za używanie lokalu z zachowaniem zasad i terminów określonych przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023, poz. 725).

§ 13

Czynsz za najem lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 14

Na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023, poz. 725) na wniosek najemcy o niskich dochodach wójt może dokonać obniżki wysokości czynszu naliczonego za zajmowany lokal według obowiązujących stawek pod warunkiem, że wartość czynszu w zasobach mieszkaniowych gminy wyniesie 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Wprowadzone ograniczenie jest uwarunkowane tym, że obecnie obowiązująca stawka czynszu nie przekracza 3 % wartości odtworzeniowej i jest bardzo niska w stosunku do istniejących potrzeb związanych z kosztami utrzymania starzejących się zasobów mieszkaniowych.

§ 15

W przypadku gdy najwyższa stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu osiągnie 3% wartości odtworzeniowej lub wyższy, ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu:

Progi dochodowe uprawniające do obniżki w przypadku podniesienia czynszu do poziomu 3% i więcej		
Lp.	Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym	Wysokość obniżki czynszu
1.	Od 0% - do 59,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	40%
2.	Od 60% - do 79,99% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	30%
3.	Od 80% - do 90% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	20%
4.	Od 0% - do 119,99% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	50%
5.	Od 120% - do 149,99% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	40%
6.	Od 150% - do 170% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	30%

Tabela nr 3. Progi dochodowe uprawniające do obniżki w przypadku podniesienia czynszu do poziomu 3% i więcej

§ 16

Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

§ 17

Obniżki czynszu nie będą stosowane wobec osób pobierających dodatek mieszkaniowy.

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 kolejnych latach

§ 18

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywania wszelkich czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

§ 19

Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Wójt Gminy Brody.

§ 20

Istotnym celem polityki mieszkaniowej jest prowadzenie racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i utrzymanie budynków w należytych stanie technicznym.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 21

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej jest budżet gminy oraz wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych. Przewiduje się inne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w postaci dopuszczalnych prawem form pozyskiwania środków np. funduszy unijnych.

§ 22

Wydatki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych obejmują w szczególności:

1. wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
2. ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
3. wydatki na utrzymanie porządku i czystości, opłaty za usługi kominiarskie, sanitarne i inne związane z utrzymaniem w sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń budynków,
4. koszty administrowania.

Rozdział 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.

§ 23

Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy uwarunkowana jest wielkością wniesionych opłat czynszowych oraz pozyskanych środków.

Wysokość wydatków w kolejnych latach obowiązywania programu z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne przedstawia tabela nr 4.

Prognozowane wydatki						
Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w kolejnych latach obowiązywania programu (w tys. zł)				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty bieżącej eksploatacji	7	7	8	8	8
2	Koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków	x	x	x	x	x
3	Wydatki inwestycyjne	x	x	x	x	x

Tabela nr 4. Prognozowane wydatki w latach 2026 – 2030.

Rozdział 8

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

§ 24

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, gmina może:

1. dokonywać zamian lokali mieszkalnych w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy, z lokalami znajdującymi się w innych zasobach, na wniosek najemców lokali po uzyskaniu zgody właścicieli lub zarządców budynków,
2. pozyskiwać lokale socjalne poprzez zamianę mieszkań w obrębie mieszkaniowego zasobu gminy,
3. dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych z przyznaniem pierwszeństwa w nabyciu lokali ich najemcom. W przypadku nie skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu zaoferowanego lokalu ma zastosowanie art. 21 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023, poz. 725).
4. Budowa zasobu mieszkaniowego gminy celem zabezpieczenia lokali dla osób:
 - a) pozbawionych mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych,
 - b) uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na mocy prawomocnego wyroku sądowego,
 - c) o niskich dochodach, znajdujących się w trudnej sytuacji mieszkaniowej.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) rada gminy ustala wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na okres co najmniej pięciu, kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających 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 wydatków 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.
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.