

Projekt

z dnia 17 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXIV/125/2025
RADY GMINY BRALIN**

z dnia 24 września 2025 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bralin
na lata 2025 -2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Bralin uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bralin.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bralin na lata 2025 – 2029**§1.****§1.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bralin obejmuje lata 2025 - 2029 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Bralin w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy**w poszczególnych latach**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Bralin według stanu na dzień 24 września 2025 roku stanowi 15 lokali o łącznej powierzchni 793,97 m², usytuowanych w 8 budynkach.

2. Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Bralin przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowiący w całości własność Gminy Bralin

Lp.	Lokalizacja budynku	Ilość izb (szt.)	Pow. Kuchni (m ²)	Pow. Pokoi (m ²)	Pow. Łazienki (m ²)	Pow. Przynależna (m ²)	Pow. Całkowita (m ²)	Stan techniczny
1	Bralin, Wrocławska 50	3	4,50	25,50	4,10	8,40	42,50	dobry
2	Bralin, Wrocławska 50	4	12,28	34,78	1,00	8,00	56,06	dobry
3	Bralin, Wrocławska 50	3	0,00	18,00	2,50	1,50	22,00	dobry
4	Bralin, Wrocławska 49	3	14,53	14,08	2,65	0,00	31,26	dobry
5	Czermin 1	1	0,00	24,00	0,00	0,00	24,00	dobry
6	Mielęcín 5	3	9,03	38,10	0,00	22,10	69,23	średni
7	Mnichowice 56	3	12,40	44,95	7,36	42,60	107,31	dobry
8	Mnichowice 56	3	15,95	86,40	6,12	2,89	111,36	dobry
9	Mnichowice 56	3	13,00	49,25	0,00	6,00	68,25	dobry
10	Tabor Wielki 26 m. 4	4	6,00	59,10	4,00	4,80	73,90	dobry
11	Tabor Wielki 26 m. 1	1	0,00	24,50	1,9	5,80	32,20	dobry
12	Tabor Wielki 26 m. 2	1	19,37	0,00	1,9	0,00	21,27	dobry
13	Tabor Wielki 26 m. 3	1	28,77	0,00	1,9	0,00	30,67	dobry
Ogółem							690,01	

Tabela nr 2. Mieszkaniowy zasób Gminy znajdujący się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Lp.	Lokalizacja budynku	Ilość izb (szt.)	Pow. Kuchni (m ²)	Pow. Pokoi (m ²)	Pow. Łazienki (m ²)	Pow. Pomocnicza (m ²)	Pow. Całkowita (m ²)	Stan techniczny
1	Bralin, Namysłowska 13	1	0,00	27,38	0,00	0,00	27,38	dobry
2	Czermin 23	2	13,73	34,00	2,54	26,31	76,58	zły
Ogółem							103,96	

Tabela nr 3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Bralin w latach 2025-2029

Lokale mieszkalne	Prognoza ilości lokali w poszczególnych latach				
	2025	2026	2027	2028	2029
Własność Gminy	13	13	13	12	12
Wspólnota mieszkaniowa	2	2	1	1	1

Tabela nr 4. Prognoza stanu technicznego budynków mieszkaniowego zasobu gminy Bralin w latach 2025-2029

Rok	Stan techniczny budynków		
	dobry	średni	zły
2025	6	1	1
2026	6	1	1
2027	6	1	0
2028	6	0	0
2029	6	0	0

3. Gmina Bralin nie planuje zwiększania zasobu mieszkaniowego.

4. Niektóre lokale oraz budynki wymagają przeprowadzenia remontu. Do zasadniczych prac remontowych zasobów mieszkaniowych gminy należy zaliczyć:

- 1) remont lub wymiana pokrycia dachowego
- 2) odnowa elewacji
- 3) wymiana instalacji elektrycznej
- 4) wymiana stolarki drzwiowej
- 5) wymiana bądź przebudowa istniejącego ogrzewania

5. Niezbędne prace remontowe realizowane będą w miarę posiadanych środków w budżecie gminy.

§ 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2025-2029.

1. Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych wynika z oceny stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, która dokonywana jest w oparciu o okresowe przeglądy stanu technicznego, mające na celu utrzymanie substancji mieszkaniowej oraz zapewnienie poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców.

2. Główne remonty i modernizacje budynków z gminnego zasobu mieszkaniowego w latach objętych „Programem” przedstawiają się następująco.

Tabela nr 5. Plan remontów budynków z gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Bralin w latach 2025-2029

Lp.	Rodzaj robót	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
1.	Remont pokrycia dachowego	-	-	-		Bralin, ul. Wrocławska 50
2.	Wymiana stolarki drzwiowej	-	Bralin, ul. Wrocławska 49	Mnichowice 56	Tabor Wielki 26	-
3.	Remont klatki schodowej	-	-	Mnichowice 56	Tabor Wielki 26	Bralin, ul. Wrocławska 49
4.	Remont elewacji budynku	-	Bralin, ul. Wrocławska 49	-	-	-
5.	Remont instalacji ciepłej i sanitarnej	Bralin, ul. Wrocławska 50	Bralin, ul. Wrocławska 49	-	-	-
6.	Remont instalacji elektrycznej	-	-	Mnichowice 56	Tabor Wielki 26	-

§ 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2029.

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa uchwała Rady Gminy Bralin Nr XLIV/213/06 z 29 września 2006 roku.

2. W latach 2025 -2029 planowana jest sprzedaż dwóch lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku w miejscowości Czermin 23 oraz Mielęcín 5.

Tabela nr 6. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy Bralin w latach 2025-2029

Rok	2025	2026	2027	2028	2029
Liczba lokali	0	0	1	1	0

3. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców oraz w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

§ 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Bralin za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Bralin w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokali. Wysokość stawek czynszu powinna zmierzać w kierunku do samofinansowania się kosztów utrzymania lokali co spowoduje obniżenie przeznaczenia środków z budżetu gminy na bieżącą eksploatację oraz remonty budynków.

2. Składniki czynszu:

- koszty administrowania oraz ubezpieczenia budynków,
- koszty konserwacji i remontów,
- koszty utrzymania zieleni oraz koszty energii elektrycznej klatek schodowych.

3. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

- mieszkanie bez c. o. - 10%
- mieszkanie bez łazienki i w.c. - 10%
- mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych - 10%
- mieszkanie w suterenie i na poddaszu - 10%
- mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki - 10%

4. Maksymalne obniżenie czynszu może wynieść - 50%.

5. Składniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

6. Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego przewiduje się podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie częściej niż co 6 miesięcy.

§ 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.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Bralin.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- a. zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b. utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- c. prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,

d.remonty, konserwacja i modernizacja lokali i budynków,

3. W latach 2025-2029 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Bralin.

§ 6. Źródła finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy Bralin.

1. Środki finansowe na remonty kapitalne, adaptacje, remonty i naprawy bieżące będą pozyskane:

- a) z czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- b) z wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych,
- c) ze środków finansowych pochodzących z budżetu gminy.

2. W kolejnych latach obowiązywania uchwały nie przewiduje się zmian źródeł finansowania.

3. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być wszelkie fundusze zewnętrzne.

§ 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;

Tabela nr 7. Wysokość wydatków w latach 2025-2029

Rok	Bieżąca eksploatacja (tys. zł)	Remonty i modernizacja budynków (tys. zł)	lokali i	Inwestycje (tys. zł)	Razem (tys. zł)
2025	30	170		0	200
2026	30	200		0	230
2027	30	100		0	130
2028	40	100		0	140
2029	40	150		0	190
Ogółem	170	720		0,0	890

W miarę posiadanych środków i możliwości skorzystania ze źródeł zewnętrznych Gmina przystąpi do realizacji inwestycji w mieszkaniowy zasób gminy gdyż bez udziału ze źródeł zewnętrznych budżet gminy nie jest w stanie zrealizować takich inwestycji.

§ 8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

2. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bralin należy podjąć działania zmierzające do:

- 1) windykacji zaległości czynszowych,
- 2) zbycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
- 3) obniżki kosztów eksploatacji,
- 4) ustalania czynszów mieszkaniowych na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz bieżących remontów.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bralin.

§ 10. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Uchwalanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować 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 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.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Gminy Bralin Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bralin na lata 2025-2029 będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bralin.