

**UCHWAŁA NR 126VIII/2023
RADY GMINY BRANIEWO
Z DNIA 14 GRUDNIA 2023 ROKU**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Braniewo na lata 2024-2028**

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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.725 ze zm.) Rada Gminy Braniewo uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Braniewo na lata 2024-2028”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Braniewo.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Stanisław Żołędziewski



**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Braniewo na lata
2024-2028**

Rozdział I

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

§ 1

W latach 2024-2028 przewiduje się:

- a) sukcesywne poprawianie stanu budynków, szczególnie tych znajdujących się w złym stanie technicznym,
- b) łagodzenie deficytu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Braniewo,
- c) udzielanie pomocy w formie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla osób i rodzin o najniższych dochodach.

§ 2

Gmina Braniewo przewiduje pozyskiwanie nowych lokali najmu socjalnego i innych lokali mieszkalnych poprzez budowę nowych budynków, zakup lub wynajem.

§ 3

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Braniewo ulegał będzie poprawie, w szczególności w zakresie koniecznych napraw w lokalach i budynkach.
2. W zależności od stanu technicznego poszczególnych budynków realizowany będzie różny zakres prac remontowych, wykonanych w kolejnych latach.

§ 4

Zasób mieszkaniowy Gminy Braniewo, analizę liczbową lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Braniewo oraz prognozę wielkości zasobu na lata 2024-2028 określają tabele nr 1-3.

Tabela Nr 1. Analiza liczbowa lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy:

Położenie Miejscowość	Nr Budynku	Liczba lokali będących własnością gminy	Własność budynku	Powierzchnia użytkowa lokali będących własnością gminy (m ²)
Bemowizna	1	1	wspólnota z udz. gminy	17,00
	6	1	współwłasność	49,36
	9	4	współwłasność	197,44
	18	12	Budynek socjalny własność gminy	388,51

	25	1	współwłasność	47,90
Brzeszczyny	2	1	własność gminy	67,35
	3	1	własność gminy	56,28
	9	2+1 socjalny	Wspólnota z udz. gminy	119,06
	15	1	wspólnota z udz. gminy	58,84
	25	1	własność gminy	87,20
Cieletnik	5	1	współwłasność	33,12
Goleszewo	1	5	własność gminy	225,60
	3	2	własność gminy	124,60
	4	5	współwłasność	233,20
Gronówko	9	1	współwłasność	65,10
	11	2	współwłasność	101,00
	12	2	współwłasność	111,20
Grzędowo	1	1	współwłasność	60,48
Glinka	28	1	wspólnota z udz. gminy	55,50
	33	1	wspólnota z udz. gminy	54,78
Klejnowo	10	3	współwłasność	217,30
Krzewno	54a	1	współwłasność	46,30
Lipowina	7	2	własność gminy	109,28
	8	1	wspólnota z udz. gminy	51,34
	9	1	wspólnota z udz. gminy	28,95
	13	2	wspólnota z udz. gminy	72,28
	15	1	wspólnota z udz. gminy	28,22
	16	1	wspólnota z udz. gminy	28,22
	17	1	wspólnota z udz. gminy	44,06
	18	1	wspólnota z udz. gminy	44,06
	21	2	wspólnota z udz. gminy	72,28
	22	1	wspólnota z udz. gminy	28,22
	24	1	wspólnota z udz. gminy	55,08
	25	1	wspólnota z udz. gminy	59,34
Maciejewo	8	4	własność gminy	228,30
Marcinkowo	1	1	współwłasność	60,46
Młotecznio	1	4	wspólnota z udz. gminy	154,30
	2	2	wspólnota z udz. gminy	62,20
	3	1	wspólnota z udz. gminy	39,80
	5a	1	własność gminy	64,58
Podleśne	2	2	współwłasność	111
	6	8	własność gminy	414,07
	8	1	wspólnota z udz. gminy	71,99
	9	1	wspólnota z udz. gminy	66,80
	10	2	wspólnota z udz. gminy	58,00
	12	3	współwłasność	93,57
Strubiny	2	1	współwłasność	64,40
	4b	1	własność gminy	69,80
	5a	1	własność gminy	69,80
	5b	1	własność gminy	69,80
Rogity	52	2	wspólnota z udz. gminy	98,95

Rudłowo	5	2	współwłasność	67,74
	6	4	współwłasność	152,46
	7	2	wspólnota z udz. gminy	89,00
	8	2	wspólnota z udz. gminy	89,00
	9	2	wspólnota z udz. gminy	34,00
Rusy	3AB	2	własność gminy	142,90
Stępień	11	1	współwłasność	47,44
Ułowo	1	1	wspólnota z udz. gminy	58,68
Zgoda	8	1	współwłasność	38,19
	11a	1	współwłasność	49,11
Żelazna Góra	2	1	współwłasność	65,70
	42	1	współwłasność	55,92

Tabela nr 2. Zasób mieszkaniowy Gminy Braniewo.

L.p.	Zasób	Liczba	Powierzchnia (m ²)
1.	Budynki stanowiące w całości własność Gminy Braniewo w tym:		
	- liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	12	388,51
	- liczba lokali mieszkalnych	7	1 757,18
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Braniewo	36	
	- liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego	2	96,24
	- liczba innych lokali mieszkalnych	27	1643,59
	Razem powierzchnia użytkowa lokali	29	1739,83

Tabela nr 3. Prognoza wielkości zasobu na lata 2024-2028

L.p.	Opis własności	Lata					
			2024	2025	2026	2027	2028
1.	Budynki stanowiące w całości własności Gminy w tym:		7	7	7	7	7
	- liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego		2	2	2	2	2
	- liczba innych lokali mieszkalnych		63	63	63	63	63
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w tym:		27	27	27	27	27
	- liczba lokali będących przedmiotem najmu socjalnego		2	2	2	2	2
	- liczba innych lokali mieszkalnych		63	63	63	63	63

§ 5.

Lokale mieszkalne w budynkach oświatowych określa tabela nr 4.

Tabela nr 4. Lokale mieszkalne w budynkach oświatowych.

L.p.	Adres budynku	Powierzchnia w m ²	Liczba lokali	Wyposażenie w media
1.	Szyleny 99,6	99,6	2	Mieszkanie ogrzewane c.o.

§ 6.

Stan techniczny budynków zasobu mieszkaniowego określony w oparciu o wiek budynku wyposażenie oraz stan techniczny obiektu, przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5. Stan techniczny budynków

Zasób	Stan techniczny	Lata					
			2024	2025	2026	2027	2028
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Braniewo z najmu socjalnego i innymi lokalami mieszkalnymi	dobry		29	29	29	29	29
	średni		0	0	0	0	0
	zły		0	0	0	0	0
Lokale mieszkalne w budynkach oświatowych	dobry		2	2	2	2	2

§ 7.

1. Analiza potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych określa załącznik nr 1.
2. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.
3. Zwiększenie zasobów mieszkaniowych Gminy Braniewo planuje się poprzez przejmowanie lokali z Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz poprzez budowę lokali, w tym lokali będących przedmiotem najmu socjalnego z pozyskanych dotacji.
4. Wykonanie przyłączy kanalizacyjnych do budynków znajdujących się w mieszkaniowych zasobach gminy realizowana będzie w ramach zadań gminy.

Rozdział II

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

§ 8.

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych stanowiący mieszkaniowy zasób Gminy Braniewo wynikają z konieczności:

- a) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- b) ochrona zdrowia i życia ludzi przebywających w pomieszczeniach budynków;

- c) zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz ochronę przeciwpożarową;
- d) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i realizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepła i wody.

§ 9.

1. Zestawienie remontów planowanych do realizacji w latach 2024-2028 w mieszkaniowym zasobie Gminy Braniewo.
2. Remonty w pierwszej kolejności dotyczyć będą pokryć dachowych, kominów, przewodów kominowych i urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz elektrycznych.
3. Analiza rzeczowego zakresu potrzeb remontowych i wielkości środków finansowych przeznaczonych w latach 2024-2028 przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6. Zakres potrzeb remontowych

L.p.	Adres	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Brzeszczyny 6	Instalacja elektryczna 20 tyś.				
2.	Lipowina 15	Remont łazienki 35 tyś				
3.	Lipowina 7	Remont łazienki 35 tyś				
4.	Młoteczno 5	Wymiana pokrycia dachowego wedł. udziałów 80 tyś.		Ocieplenie budynku 15 000		
5.	Podleśne 2	Ocieplenie elewacji 30 tyś				
6.	Goleszewo 1		Ocieplenie budynku 80 tyś.			
7.	Klejnowo 10	Wymiana stolarki okiennej 25 tyś.				
8.	Strubiny 4b	Remont elewacji 25 tyś				
9.	Strubiny 5a		Wym. Zbiornika bezodpł. 60 tyś			
10.	Maciejewo 8	Remont budynku 30 tyś				
11.	Bemowizna 18	Remont klatek schodowych 30 tyś.				

§ 10.

1. Realizacja remontów, przedstawiona w § 9 ust.2 odbywać się będzie w ramach środków uzyskanych z opłat za najem.
2. Zwiększenie środków na remonty może nastąpić w przypadku pozyskania dofinansowania od innych podmiotów.

§ 11.

Środki finansowe będą przeznaczone w pierwszej kolejności na remont części wspólnych budynków.

**Rozdział III
Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 12.

1. Zasady sprzedaży w mieszkaniowym zasobie Gminy Braniewo, lokali mieszkalnych każdorazowo określa uchwała Rady Gminy.
2. Przewiduję się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

§ 13.

Planowana sprzedaż lokali w okresie 5 lat pozwoli Gminie Braniewo na prowadzenie prawidłowej polityki związanej z zamianami, jak i remontami budynków, i lokali. Planowana sprzedaż lokali skutkować będzie stopniowym zwiększeniem w mieszkaniowym zasobie Gminy Braniewo procentu lokali będących przedmiotem najmu socjalnego.

§ 14.

Zakres planowanej sprzedaży określa tabela nr 7.

Tabela nr 7. Planowana liczba sprzedaży lokali w latach 2024-2028

L.p.	Lata	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Planowana liczba lokali do sprzedaży	8	8	7	7	7

§ 15.

Budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy, w których lokale mieszkalne nie są przewidziane do sprzedaży to:

- a) Bemowizna 18
- b) Podleśne 6
- c) Goleszewo 1
- d) Maciejewo 4

§ 16.

Nie przewiduję się sprzedaży:

- a) Lokali socjalnych
- b) Pomieszczeń tymczasowych
- c) Lokali mieszkalnych w budynkach oświatowych
- d) Lokali mieszkalnych osobom nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu.

**Rozdział IV
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu**

§ 17.

1. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z wyjątkiem opłat niezależnych ustala Wójt Gminy nie częściej niż raz w roku.
2. Czynsz najmu za m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem czynników podwyższonych stawek takich jak wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje - Tabela nr 8.

Tabela nr 8.

L.p.	Czynniki wpływające na wysokość czynszu	Obniżka/zwyżka w stosunku do stawki bazowej
1.	Korzystne usytuowanie budynków w obrębie zabudowy wiejskiej lub osiedlowej	+5%
2.	Niekorzystne usytuowanie	-5%
3.	Zły stan techniczny budynków	-10%
4.	Mieszkanie ze wszystkimi urządzeniami, ogrzewanie z kotłowni lokalnej	0%
5.	Mieszkanie ze wszystkimi urządzeniami z ogrzewaniem etażowym	-14%
6.	Mieszkanie z łazienką i w.c	-27%
7.	Mieszkanie z wodą i kanalizacją	-48%
8.	Mieszkanie bez wody i kanalizacji	-62%

3. Ustalony przez Wójta Gminy czynsz, o którym mowa w ust. 1 składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

§ 18.

1. Na wniosek najemcy może być udzielona obniżka czynszu o 10% w przypadku, gdy jego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 30% najniższej emerytury (w gospodarstwie jednoosobowym) i 20% najniższej emerytury (w gospodarstwie wieloosobowym).
2. Na wniosek najemcy może być udzielona obniżka czynszu o 5% w przypadku, gdy jego średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 40% najniższej emerytury (w gospodarstwie jednoosobowym) i 30% najniższej emerytury (w gospodarstwie wieloosobowym).

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Braniewo oraz przewidywanie zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem w kolejnych latach.

§ 19.

1. Zasób mieszkaniowy Gminy na dzień 30.11.2023 r., składa się z 124 lokali mieszkalnych.
2. Zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Gminy Braniewo sprawuje Urząd Gminy Braniewo.
3. W nieruchomościach, w których z mocy ustawy o własności lokali tworzy się wspólnota Mieszkaniowa, lokalami będącymi własnością Gminy Braniewo administracją osoby fizyczne wyłonione przez Wspólnoty Mieszkaniowe.
4. Nie przewiduję się w kolejnych latach zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Braniewo.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 20.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2024-2028 będą:

- a) wpływy czynszów za lokale mieszkalne;
- b) środki budżetowe;

c) kredyty i dotacje na cele komunalnego budownictwa mieszkaniowego i socjalnego.

Rozdział VII

Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 21.

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane na czas nieokreślony osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągającym średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego mieszkańca gospodarstwa domowego, liczony w trzech miesiącach bezpośrednio poprzedzających miesiąc, w którym składany jest wniosek jednak nie wyższy niż:
 - a) 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
2. Za dochód, o którym mowa w ust. 1 uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.1335 ze zm.).

Rozdział VIII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Braniewo jest jednym ze współwłaścicieli oraz koszty inwestycyjne.

§ 22.

Wpływy z czynszu najmu lokali mieszkaniowych i użytkowych przeznaczone będą w całości na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Braniewo.

§ 23.

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Braniewo i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawia tabela nr 9

Tabela nr 9

L.p.	Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów w poszczególnych latach w zł				
		2024	2025	2026	2027	2028
1.	Koszty bieżącej eksploatacji Zasobu mieszkaniowego Gminy Braniewo	100 000 zł	120 000 zł	120 000 zł	120 000 zł	140 000 zł
2.	Koszty remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy Braniewo	150 000 zł	150 000 zł	150 000 zł	150 000 zł	150 000 zł
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	100 000 zł	120 000 zł	120 000 zł	120 000 zł	140 000 zł
4.	Koszty funduszu remontowego nieruchomości wspólnych koszty inwestycyjne	150 000 zł	150 000 zł	150 000 zł	150 000 zł	150 000 zł

Rozdział IX

Opis pozostałych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Braniewo, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowania sprzedaży lokali

§ 24.

1. W celu racjonalnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego konieczne jest przeprowadzenie zamian lokali.
2. Zamiany dokonywane są na pisemny wniosek najemcy bądź z urzędu.
3. Rodzinom posiadającym źródła dochodu uniemożliwiające im utrzymanie lokalu mieszkalnego bez zadłużenia i we właściwym stanie technicznym, będą składać oferty zamiany na inne lokale, o niższym standardzie.
4. Gmina Braniewo w celu zwolnienia lokali mieszkaniowych o obniżonej wartości użytkowej przekwalifikuje je na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego.

§ 25.

Mieszkania zamienne na czas remontu, zabezpieczone są na bieżąco w związku z naturalnym ruchem ludności (np. zgon, rozliczenie z dotychczas zajmowanego lokalu).

§ 26.

Nastąpi ograniczenie sprzedaży lokali z bonifikatą, w celu pozostawienia zasobu mieszkaniowego Gminy Braniewo pozwalającego na zaspokojenie potrzeb w zakresie lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

§ 27.

Za niezbędne uznają się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Braniewo, w szczególności pozwalające na:

- a) zapewnieniu lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych w celu bieżącej realizacji wyroków eksmisji;
- b) poprawieniu stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Braniewo;
- c) wyłączeniu budynków mieszkalnych w złym stanie technicznym z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców.

Załącznik nr 1

Analiza potrzeb oraz planu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikający ze stanu technicznego budynków.

L.p	Miejscowość	Plan remontów i modernizacji na lata 2024-2028
1	Bemowizna 6/5	Wymiana instalacji elektrycznej
2	Bemowizna 9/1-3,9/6	Remonty w lokalach bez wspólnoty mieszkaniowej np. instalację elekt.
3	Bemowizna 25/2	Wykonanie instalacji c.o.
4	Bemowizna 18	Remont klatek schodowych.
5	Brzeszczyny 2/1	
6	Brzeszczyny 3/2	Wymiana instalacji elektrycznej
7	Brzeszczyny 9	Naprawy wynikające z eksploatacji lokali.
8	Brzeszczyny 25/2	
9	Ciełętnik 5	

10	Goleszewo 1	Ocieplenie budynku, remonty lokali.
11	Goleszewo 3	
12	Goleszewo 4	
13	Gronówko 12/3,12/4	
14	Gronówko 11/1, 11/2	
15	Gronówko 9/1	
16	Grzędowo 1/2	
17	Klejnówo 10/1-2,5	Wymiana stolarki okiennej.
18	Krzewno 54a/4	Naprawa instalacji elektrycznej.
19	Lipowina 6	
20	Lipowina 7	Remont łazienki w lokalu 7A/2.
21	Maciejewo 8	Remont budynku instalacja odgromowa, piorunochronowa.
22	Marcinkowo 1	
23	Młotecznio 5a	Ocieplenie budynku, wymiana pokrycia dachowego według udziałów Gminy Braniewo.
24	Podlesne 6	
25	Podlesne 2/1,2/3	Docieplenie elewacji.
26	Podlesne 12/2-5	Remont dachu
27	Rudłowo 5/3,5/4	
28	Rudłowo 6	
29	Rusy 3AB	
30	Stępień 11/3	
31	Strubiny 2/2	Ocieplenie budynku, instalacja elektryczna.
32	Strubiny 4b	Remont elewacji, ocieplenie budynku.
33	Strubiny 5a/5b	5a montaż zbiornika bezodpływowego (szamba)
34	Szyleny 13/1,2	
35	Ułowo 1/10	
36	Zgoda 8/3	Wymiana stolarki okiennej.
37	Zgoda 11a/2	
38	Żelazna Góra 2/2	
39	Żelazna Góra 42/3	Wymiana instalacji c.o.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Stanisław Żołędziewski