

**UCHWAŁA NR XXIX/202/2022
RADY MIASTA BRAŃSK**

z dnia 26 października 2022 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Brańsk na lata
2022-2026**

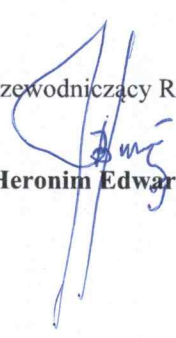
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 2000) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Brańsk na lata 2022-2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brańsk

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

Przewodniczący Rady Miasta


Heronim Edward Bolesta

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Brańsk na lata 2022-2026

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Brańsk na lata 2022-2026, opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który wyznacza podstawowe kierunki działania Miasta Brańsk w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym.

2. Ilekroć jest mowa o:

- 1) Mieście - rozumie się przez to Miasto Brańsk,
- 2) Burmistrzu - rozumie się przez to Burmistrza Miasta Brańsk,
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 4) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy,
- 5) programie – rozumie się przez to Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Brańsk.

3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Brańsk według stanu na dzień 31 grudnia 2021r.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Brańsk w poszczególnych latach

§ 2. Stan mieszkaniowy zasobu Miasta Brańsk

1. Zasób mieszkaniowy Miasta tworzą lokale komunalne w budynkach:

- 1) stanowiących wyłącznie własność Miasta Brańsk,
- 2) wspólnot mieszkaniowych.

2. Według stanu na dzień 31.12.2021 r. mieszkaniowy zasób Miasta Brańsk stanowi 66 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3356,36 m², w tym:

- 1) 51 lokali mieszkalnych o powierzchni mieszkalnej 2646,42 m² w 18 budynkach stanowiących 100% własność miasta,
- 2) 8 lokali mieszkalnych o powierzchni mieszkalnej 292,94 m² w 4 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 3) 6 lokali mieszkalnych będących w trwałym zarządzie Zespołu Szkół im. Armii Krajowej w Brańsku o powierzchni mieszkalnej 360 m²,
- 4) 1 lokal mieszkalny będący w trwałym zarządzie Przedszkola im. Sióstr Sercanek w Brańsku o powierzchni mieszkalnej 57 m².

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta na lata 2022-2026

1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Brańsk oraz jego zapotrzebowanie w latach 2022 -2026 przedstawia poniższa tabela:

	Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach (dane w m ²)				
	2022	2023	2024	2025	2026
Powierzchnia lokali mieszkalnych	3356,36	3314,57	3265,39	3216,90	3167,01

2. Podane w tabeli wielkości są prognozowane. Założono, że w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych zmniejszy się powierzchnia lokali komunalnych. Przewiduje się, że w latach następnych zasób Miasta powiększy się w związku z planowanym wybudowaniem budynku mieszkalnego w rejonie ulicy Armii Krajowej.

3. Miasto Brańsk w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych w latach 2022 -2026 zamierza pozyskiwać lokale mieszkalne poprzez:

- 1) realizację budownictwa mieszkaniowego na terenie Miasta,
- 2) podejmowanie działań inwestycyjnych przy wykorzystaniu programów rządowych wspierających realizację budownictwa mieszkaniowego,
- 3) odzyskiwanie lokali związanych z tzw. naturalnym ruchem ludności po zmarłych najemcach.

4. Prognozę zapotrzebowania rodzin na mieszkania komunalne w latach 2022-2026 przedstawia poniższa tabela:

Rok	Zapotrzebowanie na najem lokalu mieszkalnego
2022	13 rodzin
2023	11 rodzin
2024	10 rodzin
2025	10 rodzin
2026	8 rodzin

§ 4. Prognoza stanu technicznego budynków

1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Stan techniczny uzależniony jest od wieku budynków, wykonanych w przeszłości remontów oraz bieżącego utrzymania.

2. Prognozę stanu technicznego budynków przedstawia poniższa tabela:

Rok	Stan dobry	Stan zadawalający	Stan średni	Stan zły
2022	5	17	2	0
2023	5	17	2	0
2024	5	17	2	0
2025	5	17	2	0
2026	5	17	2	0

Rozdział 3.

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

§ 5. Analiza potrzeb remontowych

1. Budynki i lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta to przede wszystkim stare budownictwo, które wymaga nakładów remontowych oraz modernizacji. Ze względu na wiek budynków oraz niewystarczającą ilość środków finansowych przeznaczonych na prace remontowe, zasób charakteryzuje się znacznym stopniem zużycia. Dotyczy to m.in. wymiany poszycia dachowego, wymiany instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego - budynki stanowiące 100% własności Miasta, przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Ulica	Konstrukcje			Stan techniczny					Instalacje wod-kan. co. elektryczne
Budynki wielorodzinne		Dach	Ściany	Fundamenty	Ściany	Dach	Fundamenty	Stolarka		
1.	Blonie 1	stropodach	cegła	beton	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	
2	Sienkiewicza 8	konstrukcja drewniana	drewno	beton	dobry	dobry	dobry	dobry	odpowiedni	
3	Sienkiewicza 10	konstrukcja drewniana	drewno	beton	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	
4	Sienkiewicza 13	konstrukcja drewniana	cegła	beton	odpowiedni	odpowiedni	odpowiedni	dobry	odpowiedni	
5	Rynek 9	konstrukcja drewniana	cegła	beton	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	
6	Jana Pawła II 7	konstrukcja drewniana	drewno	beton	zły	odpowiedni	zły	dobry	odpowiedni	
7	Kościuszki 11	konstrukcja drewniana	cegła	beton	dobry	dobry	dobry	dobry	odpowiedni	
8	Kościuszki 11A	konstrukcja drewniana	drewno	beton	dobry	dobry	odpowiedni	odpowiedni	odpowiedni	
9	Kościuszki 26	konstrukcja drewniana	drewno	kamień	odpowiedni	b. dobry	odpowiedni	odpowiedni	odpowiedni	
10	Kościuszki 45	konstrukcja drewniana	cegła	beton	odpowiedni	b. dobry	odpowiedni	dobry	odpowiedni	
Budynki jednorodzinne										
11	Sienkiewicza 62	konstrukcja drewniana	cegła	beton, kamień	odpowiedni	odpowiedni	odpowiedni	dobry	odpowiedni	
12	Rynek 7	konstrukcja drewniana	cegła	beton	odpowiedni	odpowiedni	odpowiedni	odpowiedni	odpowiedni	
13	Rynek 21	konstrukcja drewniana	drewno	beton	dobry	odpowiedni	odpowiedni	dobry	odpowiedni	

14	Kościelna 15A	konstrukcja drewniana	drewno	beton	odpowiedni	odpowiedni	dobry	dobry	odpowiedni
15	Kościuszki 18	konstrukcja drewniana	drewno	beton	odpowiedni	odpowiedni	odpowiedni	odpowiedni	odpowiedni
16	Mickiewicza 59	konstrukcja drewniana	cegła	beton	odpowiedni	dobry	odpowiedni	dobry	odpowiedni
17	Senatorska 24	konstrukcja drewniana	cegła	kamień	zły	zły	odpowiedni	zły	odpowiedni

§ 6. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Podstawą określenia stanu technicznego budynków są wizje lokalne, roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne, wykonywane zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

2. Stan techniczny określany jako dobry, oznacza, że budynki utrzymane są w należytym stanie i nie wymagają aktualnie remontu, jednak mogą być modernizowane w celu podwyższenia ich standardu.

3. Stan techniczny określany jako odpowiedni, oznacza, że elementy budynku wykazują niewielkie zużycie eksploatacyjne lub ubytki niezagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia. W budynkach tych należałoby w najbliższym czasie przeprowadzić prace remontowe lub modernizację.

4. Stan techniczny określany jako zły, oznacza, że w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia. Budynki te wymagają pilnego przeprowadzenia remontów lub rozbiórki.

5. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Brańsk na lata 2022 – 2026 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu. Podstawą do ustalania planów remontów i modernizacji są przeglądy techniczne budynków z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych miasta. Cechą mieszkaniowego zasobu miasta jest zaawansowany wiek budynków. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ochronę mienia w okresie jego użytkowania.

6. Przewiduje się, że w latach 2022-2026, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie miasto poniesie wydatki związane z remontami zgodnie z poniższym zestawieniem:

Lp.	Zakres remontu	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Wymiana okien i drzwi	4	4	4	4	4
2.	Wymiana pokryć dachowych	1	1	1	1	1
3.	Modernizacja instalacji elektrycznej	1	1	1	1	1
4.	Wymiana pieców	0	1	1	1	1
5.	Bieżąca konserwacji i remont lokali	2	2	2	2	2

7. Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami miasta. Wydatki często są uzależnione od realnych możliwości finansowych, tym niemniej zdefiniowanie tych potrzeb jest potrzebne do wskazania realistycznego obrazu stanu gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 4.

§ 7. Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026

1. Sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Brańsk realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz uchwałę nr V/24/99 Rady Miejskiej w Brańsku z dnia 30 marca 1999 roku w sprawie zasad zbywania i sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu.

2. Lokale mieszkalne zbywane są dotychczasowym najemcom na zasadach preferencyjnych, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach wynikać będzie z wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

4. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2022 -2026, przedstawia poniższa tabela:

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	1	1	1	1	1
Osiągnięcie wpływów ze sprzedaży	50000,00	55000,00	50000,00	65000,00	70000,00

Rozdział 5.

§ 8. Zasady polityki czynszowej

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.

2. Ustala się wysokość czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w których umowa najmu zawarta jest na czas nieokreślony. Stawka czynszu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobu i utrzymanie go w co najmniej nie pogorszonym stanie.

3. Wysokość stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta ustala Burmistrz Miasta Brańsk. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem będzie zależna od kształtowania się kosztów utrzymania lokali.

4. Wykaz czynników podwyższających i obniżających wielkość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej przedstawia poniższa tabela:

Czynniki wpływające na wysokość stawki	Podwyższające	Obniżające
1. Za lokal mieszkalny wyposażony w instalacje c.o., wod.-kan.	30%	
2. Za lokal mieszkalny wyposażony w wod.-kan.	30%	
3. Za lokal mieszkalny wyposażony w wodę	30%	
4. Brak w lokalu instalacji sanitarnej		10%
5. Za lokal z ciemną kuchnią		10%
6. Położenie lokalu w budynku: - parter - I piętro	10%	10%
7. Położenie budynku: - centrum miasta - poza centrum miasta	10%	10%

Rozdział 6.

§ 9. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Brańsk oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta w kolejnych latach

1. Zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki nieruchomości pod względem ekonomiczno – finansowym,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości i znajdujących się na nich budynków i lokali,
- 3) bieżące zarządzanie i administrowanie nieruchomościami,
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Mieszkaniowym zasobem miasta zarządza Burmistrz Miasta Brańsk za pomocą Referatu Budownictwa Mienia Komunalnego Planowania Przestrzennego Ochrony Środowiska i Rolnictwa.

3. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Miasta Brańsk.

Rozdział 7.

§ 10. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2026

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022 – 2026 będą:

- 1) wpływy z czynszów z najmu lokali mieszkalnych, najmu garaży, pomieszczeń gospodarczych oraz lokali użytkowych,
- 2) dochody ze sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych,
- 3) środki finansowe wydzielane w miarę posiadanych środków z budżetu miasta na konkretne cele remontowe,
- 4) Środki finansowe pozyskane przez miasto w ramach dostępnych funduszy i programów.

2. Prognozowane źródła finansowania w latach 2022 – 2026 przedstawia poniższa tabela:

Źródła finansowania	Prognozowane źródła finansowania w latach 2022 - 2026				
	2022	2023	2024	2025	2026

Dochody z czynszów	176000,00	180000,00	180000,00	182000,00	182000,00
Dochody ze sprzedaży lokali	50000,00	55000,00	60000,00	65000,00	70000,00
Pozostałe środki z budżetu gminy	228641,00	149500,00	180000,00	188000,00	183000,00
Środki z funduszy i programów	-	-	-	-	-
Razem:	454641,00	384500,00	420000,00	425000,00	435000,00

Rozdział 8.

§ 11. Wysokość kosztów miasta Brańsk na utrzymanie zasobu w latach 2022 – 2026

1. Wysokość kosztów związana jest bezpośrednio z przedstawionymi w § 9 źródłami finansowania oraz przyjętymi założeniami.

2. Poniższa tabela przedstawia wysokość kosztów miasta w kolejnych latach z tytułu bieżącego utrzymania gospodarki mieszkaniowej, zarówno budynków jak i lokali stanowiących 100% Miasta, jak i koszty poniesione przez Miasto we wspólnotach mieszkaniowych, w których Miasto posiada swoje udziały. Planuje się następujące wysokości kosztów w poszczególnych latach z podziałem na:

Wydatki w latach	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta	56000,00	56000,00	62000,00	63000,00	68000,00
Koszty inwestycyjne	150000,00	74500,00	100000,00	10000,00	10000,00
Koszty bieżącej eksploatacji	98614,00	101000,00	104000,00	106000,00	109000,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	150000,00	152000,00	154000,00	156000,00	158000,00

Rozdział 9.

§ 12. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Działania zmierzające do poprawy wykorzystania racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Miasta Brańsk:

- 1) proponowanie zamiany lokalu na inny, tańszy w eksploatacji,
- 2) analizowanie sytuacji w zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 3) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego lokali i budynków,
- 4) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością wnoszenia opłat czynszowych i nad windyacją zaległości,
- 5) umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenia w płatności czynszu, spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach,
- 6) systematyczna sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców,
- 7) wyrażenie zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienia standardu technicznego lokalu.

2. Działania, o których mowa w ust. 1 pozwolą na całkowitą prywatyzację budynków przez co ograniczą wydatki miasta z tytułu wpłacanych do wspólnot mieszkaniowych zaliczek na poczet utrzymania części wspólnych, fundusz remontowy i wynagrodzenie administratora.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA
Heronim Edward Bolesta