Projekt

z dnia 17 listopada 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BRZEŚCIU KUJAWSKIM

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brześć Kujawski na lata 2027-2031

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662,912, z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 21 ust.1 i 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/

uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brześć Kujawski na lata 2027 - 2031, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brześcia Kujawskiego.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XXXVIII/341/2022 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 2 marca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego poz. 1225) wraz z uchwałą zmieniającą nr XV/117/2025 z dnia 26 sierpnia 2025 r. określająca program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brześć Kujawski na lata 2022-2026.

§ 4. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w sposób zwyczajowo przyjęty oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Brześciu Kujawskim.

INSPEKTOR
ds. mienia komunalnego
mgr Karolina Jasińska

Z up. BURMISTRZA
BRZEŚCIA KUJAWSKIEGO
mgr Damian Chełminiak
ZASTĘPCA BURMISTRZA

RADCA PRAWNY
Agnieszka Kalinowska
WR-1518

Załącznik do uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim
z dnia ..... 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY BRZEŚĆ KUJAWSKI NA LATA 2027 - 2031

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brześć Kujawski w perspektywie najbliższych pięciu lat, pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Brześć Kujawski na lata 2027 – 2031

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brześć Kujawski, zwanym w treści uchwały „mieszkaniowym zasobem gminy" wchodzą 93 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej **3 174,09** m^2 usytuowane w 40 budynkach (w liczbie tej znajduje się **9** lokali socjalnych o pow. **217,02** m^2) w tym:

a) **9** lokali o powierzchni **393,43 m^2** w 3 budynkach będącym w całości własnością gminy,

b) **84** lokali o powierzchni **2 780,66 m^2** w **39** budynkach będących we współwłasności (z czego 4 zawiązane wspólnoty mieszkaniowe).

2. Lokale socjalne będą tworzone w miarę zwalniania się lokali mieszkalnych.

3. Program przewiduje w latach 2027 - 2031 następujący stan:

Rok	Liczba mieszkań ogółem	z tego				
		wyposażonych w co	posiadające łazienkę	brak kanalizacji	brak wody	ślepa kuchnia
2027	93	2	83	-	-	10
2028	83	0	75	-	-	10
2029	74	0	68	-	-	10
2030	66	0	60	-	-	10
2031	56	0	52	-	-	10

4. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność gminy. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej. W mieszkaniowy zasób gminy wchodzą również budynki zabytkowe.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. nie było do wykonania wyroku sądowego zobowiązujący Gminę do zapewnienia pomieszczenia socjalnego osobie eksmitowanej.

2. W latach 2022 – 2026 wpłynęło 150 wniosków o przydział lokali mieszkalnych, z których

pozytywnie zostały rozpatrzone 11 w tym 2 socjalne.
3. W latach 2022-2026 Gmina przydzieliła 2 lokale socjalne.
4. W ostatnich latach przybywa spraw kierowanych do Sądu o eksmisję lokatorów zalegających z zapłatą czynszu, dla których Gmina, w przypadku wyroku przyznającego lokal socjalny bądź tymczasowy ma obowiązek taki lokal zapewnić.
5. Z powodu braku mieszkań socjalnych i pomieszczeń tymczasowych Gmina będzie zobowiązana do wypłacania odszkodowań za niedostarczenie takich lokali.
6.Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu gminy ocenić należy jako ogólnie niewystarczająco dobry. W okresie obowiązywania niniejszego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brześć Kujawski, Gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali. Konieczność wykonywania niektórych remontów czy prac modernizacyjnych, wynikać będzie ze zdarzeń losowych lub wyraźnego pogorszenia stanu technicznego budynku czy też zgłoszonych potrzeb mieszkańców.
7. W latach 2027-2031 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należytym stanie technicznym.
8. Priorytetem przy realizacji remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności prowadzenie działań podnoszących standard zamieszkania.
9. Zakres oraz kolejność remontów ustala Burmistrz, po zapoznaniu się ze:
1) zgłoszeniami od lokatorów,
2) zaleceniami wynikającymi z protokołów przeglądów rocznych i pięcioletnich wynikających z przepisów prawa budowlanego,
3) zgłoszeniami od Dyrektora Zakładu Usług Komunalnych.
10. Remonty budynków powinny sprowadzać się do:
1) utrzymania stanu technicznego budynków w okresie ich użytkowania na poziome zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i ich mienia,
2) zapewnienia użytkowania budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z jego przeznaczeniem,
3) podnoszenia standardu zamieszkania Najemców.
11. Remonty i modernizacja lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą być również wykonane przez lokatorów. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego.
12. Planowane remonty i modernizacje:
-rok 2027- Falborz 37- remont ściany zewnętrznej na budynku wielorodzinnym,
-rok 2028- Kąkowa Wola 16/6 -adaptacja pustostanu na cele mieszkaniowe,
-rok 2029- Brześć Kujawski ul. Kilińskiego 12- ocieplenie budynku,
-rok 2030 -Falborz 36- remont dachu.
-rok 2031-Dubielewo 7/22- remont mieszkania (pustostanu).

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 3.1. W latach 2027 - 2031 zakłada się kontynuację sprzedaży lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotychczasowym najemcom, dążąc do całkowitego sprywatyzowania tej części zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Dopuszcza się sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych na wolnym rynku, w sytuacji, gdy dotychczasowi najemcy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu i którym zostaną zaproponowane lokale zamienne.

3. Zakłada się, że ta część zasobu mieszkaniowego, która obejmuje budynki stanowiące w całości własność Gminy, nie powinna być w kolejnych latach przedmiotem sprzedaży częściowej.

4. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2027 – 2031 przedstawia się następująco:

2027 - 10

2028 - 9

2029 - 8

2030 - 10

2031 - 7

5. Cenę sprzedaży lokali mieszkaniowych określa się na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Wykonanie założonego planu sprzedaży lokali uzależnia się przede wszystkim od ilości złożonych wniosków o wykup lokali przez najemców. Przy sprzedaży stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Miejską odrębną uchwałą.

Należy dążyć do zbywania pojedynczych lokali we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie gmina ma niewielkie udziały, tak aby wspólnoty były całkowicie prywatne, co ułatwi zarządzanie nieruchomością i zmobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 4. 1. Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne ustalona jest w Zarządzeniu Nr 100/19 Burmistrza Brześcia Kujawskiego z dnia 25 listopada 2019 r.

2. W lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy właściciel ustala stawki czynszu za 1m² po wierzchni użytkowej lokali na zasadach określonych w art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stawki czynszu różnicowane będą od położenia lokalu i jego wyposażenia.

1) stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyposażonego w instalację wodociągowo-kanalizacyjną wynosi 100 % stawki bazowej.

2) czynniki obniżające stawkę bazową:

- brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej- 10 %
- brak instalacji kanalizacyjnej- 5 %
- lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego- 5 %
- lokal jednoizbowy lub strychowy o powierzchni użytkowej mniejsze niż 20 m² - 10 %.

3) w przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki określonej w niniejszym załączniku, łączna obniżka nie może przekroczyć 25 % stawki bazowej

4) czynniki podwyższające stawkę bazową:

- położenie budynku- budynki zkolizowane na terenie miasta Brześć Kujawski oraz Wieńca- 10%
- ubikacja w lokalu mieszkalnym -5 %
- ubikacja i łazienka w lokalu mieszkalnym- 5 %
- centralne ogrzewanie (ciepło dostarczone przez wynajmującego)- 10 %

- centralne ogrzewanie (ciepło dostarczone przez najemcę instalacją wynajmującego)- 5 %
- ciepła woda z sieci- 5 %
- instalacja gazowa– 5 %

5) podwyższenie stawki bazowej stosuje się za każde dodatkowe wyposażenie lokalu.

3. podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.

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 latach 2027-2031

§ 5. 1. Zarząd nad gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje Dyrektor Zakładu Usług Komunalnych w Brześciu Kujawskim.

2. Nadzór właścicielski nad gminnym zasobem mieszkaniowym sprawuje bezpośrednio Burmistrz, który współpracuje ze Społeczną Komisją Mieszkaniową.

3. Do zadań Komisji należy:

a) sprawdzanie warunków mieszkaniowych osób ubiegających się o przydział,

b) przeprowadzanie rozmów indywidualnych z osobami ubiegającymi się o lokal mieszkalny,

c) opiniowanie wyboru i ustalanie listy osób kolejności oczekujących, którą Burmistrz uwzględni przy wyborze najemcy.

4. W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzą osoby powołane przez Burmistrza Zarządzeniem Nr 45/15 z dnia 20 listopada 2015 r., zmienione Zarządzeniem nr 43/2017 z dnia 30 października 2017 r., zmienione Zarządzeniem nr 70/2020 z dnia 25 czerwca 2020 r.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2027 – 2031

§ 6. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za lokale mieszkalne

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

§ 7. Wysokość przewidywanych kosztów związanych z utrzymaniem lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w okresie 2027–2031 przedstawia się następująco:

Wysokość wydatków				
Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków w tys. zł	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w tys.	Koszty inwestycyjne w tys. zł
2027	100,0	115	24,95	0

2028	70,0	24,8	26,20	0
2029	73,0	30	27,51	0
2030	75,0	32,5	28,86	0
2031	80,0	29	30,30	0

Rozdział 8.
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 8.1. Gmina w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy podejmować będzie następujące działania:
1) prowadzenie remontów budynków i lokali we własnym zakresie (w tym również remont lokali przeprowadzany przez lokatorów na ich wniosek, w ramach częściowego zwolnienia z opłat za czynsz);
2) podejmowanie działań egzekucyjnych, prowadzących do ściągnięcia zadłużenia lokalu, bądź też wypowiedzenie umowy najmu;
3) wypowiadanie umów najmu w przypadkach przewidzianych ustawą,
4) prowadzenie przejrzystych zasad przydzielania lokali mieszkalnych.
2. Działania podejmowane przez Gminę w celu poprawy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe i organizacyjne.
3. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy będą podejmowane działania mające na celu:
1) przestrzeganie zasad wynajmu lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzebmieszkaniowych oraz nie przekraczają dochodów określonych przepisami o dodatku mieszkaniowym,
2) planowanie corocznie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
3) analizowanie sytuacji w zakresie planowania sprzedaży lokali mieszkalnych.
4. W latach 2027-2031 nie przewiduje się zamiany lokali.
5. Planowaną sprzedaż lokali określa rozdział 3 niniejszej uchwały.

UZASADNIENIE

Z końcem 2026 roku straci moc uchwała Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim, nr XXXVIII/341/2022 wraz z uchwałą zmieniającą nr XV/117/2025 z dnia 26 sierpnia 2025 r. określająca program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brześć Kujawski na lata 2022-2026.

Program jest niezbędny do racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, w szczególności w zakresie określania zasad polityki czynszowej, warunków obniżania i podwyższania czynszów oraz planowania remontów budynków komunalnych.

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 1 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy opracowuje na co najmniej 5 lat wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i niniejsza uchwała jest takim programem.

BURMISTRZ

mgr Tomasz Chymkowski