

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BRUSACH**

z dnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy na lata 2026-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725)

Rada Miejska w Brusach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy na lata 2026-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brus.

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy na lata 2026-2030

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy na lata 2026 – 2030 ma za zadanie ustalić strategię działania w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) programie -należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy na lata 2026-2030”;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Brusy;
- 4) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Brus;
- 5) Najemcy – należy przez to rozumieć osobę używającą i wynajmującą lokal na podstawie umowy najmu;
- 6) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Brusy;
- 7) mieszkaniowym zasobie - należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy;
- 8) wspólnocie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości określonej w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. - Dz. U. z 2021 r., poz. 1048).

3. Do głównych celów programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy opracowanego na lata 2026-2030 należą:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najbardziej potrzebujących mieszkańców,
- 2) poprawa jakości i warunków zamieszkania w mieszkaniowym zasobie Gminy,
- 3) sukcesywna poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 4) racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 2.

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

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Brusy objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy oraz lokale będące własnością Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Mieszkaniowy zasób obejmuje 66 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3144,93 m² w tym:

- 1) 62 lokali o powierzchni użytkowej 2935,33 m² w 19 budynkach stanowiących własność gminy Brusy, w tym:
 - a) 60 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2902,63 m²,
 - b) 2 lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 32,70 m²,
- 2) 4 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 209,60 m² w 3 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3. Największa koncentracja mieszkań występuje w Brusach. Pozostała substancja mieszkaniowa występuje w zabudowie rozproszonej na terenie dalszych 13 miejscowości. Przeważa niska zabudowa budynków, do 2-ch kondygnacji i małej kubaturze, przeciętnie od 2 do 8 mieszkań w budynku.

4. Mieszkaniowy zasób przedstawia się następująco:

Budynki mieszkalne stanowiące w całości własność Gminy			
Adres nieruchomości:	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²
Brusy, ul. 2-go Lutego 12	1	4	182,62
Brusy, Chełmowska 4*	1	6	157,47
Brusy, ul. Szkolna 18	1	4	147,82
Brusy, ul. Gdańska 1A	1	8	341,43
Główczewice 29	1	2	130,20
Huta 15	1	6	302,78
Kosobudy, ul. Czerska 11	1	5	251,65
Leśno, ul. Królowej Marii Ludwicy 2	1	2	136,30
Czarniż 16	1	5	253,70
Małe Gliśno 2	1	2	101,42
Lubnia, ul. Spółdzielcza 2	1	4	143,86
Małe Chełmy 2	1	2	128,16
Czapiewice 36	1	3	180,06
Orlik 14	1	3	106,54
Małe Chełmy 2A	1	2	87,38
Lubnia Wybudowanie 17	1	1	89,40
Rolbik 4	1	1	86,00
Męcikał, ul. Szkolna 7**	1	1	49,88
Czapiewice 22	1	1	58,66
Razem:	19	62	2935,33
Lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych			
Brusy, ul. Wojska Polskiego 52	1	2	120,00
Brusy, ul. Wojska Polskiego 54	1	1	47,20
Brusy, ul. Gdańska 40	1	1	42,40
Razem:	3	4	209,60

* 2 lokale socjalne

**trwały zarząd

5. W ramach realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w wypadkach przewidzianych w ustawie, gmina zapewnia lokale mieszkalne i socjalne dla gospodarstw o niskich dochodach, wykorzystując własny zasób mieszkaniowy lub w inny sposób zależny od możliwości pozyskania mieszkań.

6. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany, zależy od wieku budynków.

7. Większość budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Brusy znajduje się w zadowalającym stanie technicznym. Budynki, których stan techniczny nie został zakwalifikowany jako zadowalający, wykazują potrzeby remontowe, zwłaszcza w zakresie remontu elewacji, dachu wraz kompleksową termomodernizacją budynków.

8. W latach 2026-2030 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji budynków, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawa efektywności energetycznej. Ponadto Gmina Brusy stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe.

9. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, mimo zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania. Ważnym problemem jest również sposób ogrzewania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Konieczne będzie podjęcie działań zmierzających do wyeliminowania pieców kaflowych i kotłów węglowych.

10. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Brusy zakłada spadek liczby mieszkań, wynikającą ze sprzedaży lokali mieszkalnych.

11. W zależności od możliwości finansowych gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub modernizację istniejącego lub pozyskanego zasobu.

12. Pozyskiwanie lokali socjalnych oraz zapewnienie tymczasowych pomieszczeń będzie następowało poprzez zmianę statusu lokali mieszkalnych jak również zawieranie odrębnych umów z innymi podmiotami.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy będzie systematycznie ulegał poprawie w związku z planowanymi remontami, modernizacjami, których zakres będzie zależał od możliwości finansowej Gminy oraz możliwości pozyskania innych środków pozabudżetowych.

2. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Burmistrza w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.

3. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Brusy, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączania z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

4. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy Brusy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych. Wspomniany zasób wymaga wykonywania robót odpowiednich do stopnia zużycia wartości historycznej i zabytkowej a także przewidywanego okresu eksploatacji.

5. Plan remontów, w tym modernizacji na lata 2026-2030 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie wolnych lokali.

6. W budynkach wspólnot mieszkaniowych zakres remontów uzależniony będzie od finansowych możliwości właścicieli oraz wielkości środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

7. Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, zabezpieczenia instalacji technicznych, zabezpieczenia przeciwpożarowego i remontów klatek schodowych.

8. Jako główne elementy zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom oraz zabezpieczenia mienia Gminy Brusy wskazuje się remonty obejmujące:

- 1) prace w zakresie przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych,
- 2) wymianę/naprawę uszkodzonych elementów konstrukcji,
- 3) roboty dekarско-blacharskie.

9. Przeprowadzenie prac remontowych pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych oraz na poprawę stanu technicznego budynków.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania zakupem mieszkań.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej.

3. Burmistrz może odmówić sprzedaży lokali w uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Burmistrz ustala w drodze zarządzenia miesięczną stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób.

2. Burmistrz może podwyższać stawkę, o której mowa w ust. 1 nie częściej niż raz w roku.

3. Stawka bazowa czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

4. Burmistrz może podwyższyć stawkę bazową czynszu w wysokości do 15%.

5. Przy ustalaniu stawki bazowej czynszu będzie brany pod uwagę m.in. wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS oraz parametr wzrostu dochodów przyjętych do prac nad budżetem gminy na dany rok.

6. Stawka bazowa czynszu podlega zróżnicowaniu z uwagi na czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

7. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu wg załącznika do Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy na lata 2026-2030.

8. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu stosuje się na czas 5 lat licząc od roku następującego po roku, w którym zakończono prace skutkujące podwyższeniem stawki bazowej czynszu.

9. Stawka czynszu za najem lokalu socjalnego stanowi 50% stawki czynszu w lokalach mieszkalnych, według zasad obowiązujących dla lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy w zależności od położenia budynku na terenie i czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

10. Najemca oprócz czynszu, jest zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu związanych z eksploatacją mieszkań, tj. opłaty za dostawę energii, wody, gazu, odbiór nieczystości płynnych i stałych.

11. Czynsz za lokal zamienny, wynajmowany na czas koniecznej naprawy lokalu lub budynku, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy, bez względu na jego wyposażenie techniczne i położenie tego lokalu.

12. Stawka czynszu za najem pomieszczenia tymczasowego ustalona jest w wysokości, jak za lokal socjalny.

13. W czasie trwania umowy najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokona w budynku ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z miesięcznym terminem wyprzedzenia.

14. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego na jego koszt za pisemną zgodą wynajmującego nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.

15. Regulamin w zakresie postępowania z najemcami gminnych zasobów mieszkaniowych, którzy dokonali bądź dokonują ulepszeń w lokalach, określa stosowne zarządzenie Burmistrza.

16. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie z góry w sposób i w terminach określonych w umowach najmu.

17. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu na zasadach wynikających z ustawy.

18. Czynsz za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy opłacają najemcy tych lokali, za opłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

19. Burmistrz jedynie w uzasadnionych przypadkach na wniosek najemcy może wyrazić zgodę na podnajem całego lub części lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy.

20. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się odpowiednio o 50%.

21. Stawka czynszu dla podnajemców lokali wynajętych przez Gminę od innych właścicieli wynosi jak w umowie pomiędzy właścicielem a Gminą.

§ 7. 1. Najemcy oraz osoby mające zawartą przedwstępną umowę najmu mogą na własny koszt dokonywać adaptacji strychów i innych pomieszczeń nie wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w obiektach stanowiących własność gminy Brusy, w celu powiększenia zajmowanego przez nich lokalu lub ulepszeń, remontów i modernizacji lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy a także pomieszczeń wspólnego użytkowania pod warunkiem uzyskania uprzedniej zgody Burmistrza.

2. Wynajmujący zobowiązany jest do zawarcia pisemnej umowy z najemcą, która określa sposób ewentualnych rozliczeń poniesionych nakładów na ulepszenia, remont i modernizację lub adaptację.

3. Z tytułu prac wymienionych w ust. 1 wynajmujący może zwolnić najemcę z uiszczania czynszu na czas remontu, ulepszenia i modernizacji lub adaptacji.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zamiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 8. 1. Gmina samodzielnie zajmuje się administrowaniem własnych budynków komunalnych poprzez:

- 1) zawieranie umów najmu lokali,
- 2) naliczanie i pobieranie czynszu za lokale,
- 3) dochodzenie od najemców wykonywania ich obowiązków wynikających z umów najmu,
- 4) dokonywanie remontów, konserwacji, modernizacji budynków gminnych oraz lokali i ich pomieszczeń,
- 5) naprawę i wymianę instalacji wodociągowych, grzewczych, kanalizacyjnych i elektrycznych w zakresie należącym do obowiązków gminy,
- 6) zapewnienie dostawy energii, wody i odbioru ścieków stosownie do zawartych umów najmu.

2. Zarządzanie lokalami komunalnymi w zakresie realizacji niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych oraz prawidłowe prowadzenie dokumentacji w tym zakresie, jak również prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką lokalową w zakresie najmu, obsługą finansową w zakresie naliczania i ściąganie należności z tytułu najmu oraz opłat dodatkowych prowadzone jest przez Urząd Miejski w Brusach, w przypadku lokali mieszkalnych w budynkach szkół prowadzone jest przez Gminny Zarząd Oświaty w Brusach, a w przypadku lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot prowadzone jest przez wspólnoty mieszkaniowe.

3. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza Burmistrz.

4. Lokalami mieszkalnymi w budynkach szkół wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zarządza dyrektor Gminnego Zarządu Oświaty w Brusach, natomiast w budynkach szkół, wobec których ustanowiono trwałe zarząd, zarządza dyrektor szkoły.

5. We wspólnotach mieszkaniowych zarząd pełnią osoby wybrane przez te wspólnoty. Interes gminy jest tam reprezentowany przez wskazanego przedstawiciela burmistrza.

6. Nie przewiduje się w kolejnych latach zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

7. Gmina jako właściciel lokali w budynkach będących w zarządach wspólnot mieszkaniowych ponosi koszty utrzymania tych lokali.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z czynszów za wynajem lokali, darowizny, programy mieszkaniowe i inne źródła.

2. Wydatki na bieżącą eksploatację, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu będą corocznie określone w budżecie gminy.

3. W wyjątkowych sytuacjach, gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu, z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi czy konieczności zabezpieczenia mienia gminnego środki finansowe mogą być przekazane z innych wpływów budżetu gminy.

4. W budynkach wspólnot prace remontowe i modernizacyjne uzależnione będą od finansowych możliwości właścicieli oraz wielkości środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

5. Koszty tworzenia nowego zasobu komunalnego będą finansowane z budżetu gminy, z możliwością udziału innych środków pozabudżetowych.

Rozdział 8. **Wysokość kosztów w kolejnych latach**

§ 10. Planowana 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 przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj kosztu	Planowane koszty w poszczególnych latach (w zł)				
	2026	2027	2028	2029	2030
Bieżąca eksploatacja	115000	125000	135000	145000	155000
Remont/modernizacja	80000	90000	100000	110000	120000
Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi	13000	13500	14000	14500	15000
Inwestycje	0	0	0	0	0

Rozdział 9. **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 11. 1. Mieszkaniowy zasób gminy spełnia istotne funkcje społeczno-ekonomiczne, umożliwiając osobom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych.

2. Działaniami mającymi na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod gminne budownictwo mieszkaniowe,
- 2) popieranie wszelkich form gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 4) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania oraz dokonywanie sprzedaży mieszkań na raty według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Brusach,
- 5) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy,
- 6) zamiana lokali mieszkalnych stosownie do możliwości finansowych najemców.

3. Gmina dążyć będzie do pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń w drodze:

- 1) adaptacji lokali lub budynków niemieszkalnych na lokale lub budynki mieszkalne,
- 2) działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 3) umów z podmiotami, które lokalami takimi dysponują.

4. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia w razie konieczności możliwość zamiany lokali lub budynków. W przypadku braku możliwości zamiany lokali wchodzących w skład gminnego zasobu, dopuszcza się również najem lokali od podmiotów zewnętrznych.

5. Niektóre zwolnione lokale mieszkalne planuje się pozostawić dla najemców pozbawionych mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego.

6. Najemcom używającym lokal w sposób sprzeczny z umową należy wypowiadać umowy najmu zgodnie z przepisami ustawy.

Rozdział 10. **Postanowienia końcowe**

§ 12. 1. Uchwała niniejsza stanowi podstawę do ustalenia stawek czynszu najmu, według zasad określonych w ustawie.

2. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie gminy.

3. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację.

§ 13. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) i przepisy Kodeksu cywilnego.

**Wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Brusy na lata 2026 - 2030**

I. Przyjmuje się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

Lokal mieszkalny:	Położenie budynku na terenie	
	miasta	gminy
1. z c.o., ciepłą wodą , łazienką	0 %	-5%
2. z c.o. lub ogrzewaniem elektrycznym, łazienką bez ciepłej wody	-5%	-10%
3. bez c.o. z łazienką lub z c.o. stanowiącym własność Najemcy	-15%	-20%
4. bez łazienki lub z wspólną łazienką	-25%	-30%

II. Przyjmuje się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

Lokal mieszkalny:	Położenie budynku na terenie	
	miasta	gminy
1. położony w budynku po remoncie kapitalnym budynku/lokalu	+50%	+40%
2. położony w budynku po termomodernizacji elewacji/dachu	+25%	+20%
3. wyposażony w nową instalację wewnętrzną wykonaną przez wynajmującego	+30%	+25%

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brusy na lata 2026-2030" jest realizacją obowiązku, który nakłada art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725) .

Rada gminy zobowiązana jest uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.