

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sępopol
na lata 2025-2029**

**§ 1
Postanowienia Ogólne**

1. Celem „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sępopol na lata 2025-2029” jest tworzenie warunków zapewniającym mieszkańcom miasta i gminy dostępność do mieszkań oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw o niskich dochodach.

2. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem mieszkaniowym, dając jednocześnie Burmistrzowi Sępopola podstawowe informacje do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji. Ponadto obejmuje on prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne. Uwzględnia się w nim analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z uwzględnieniem stanu technicznego budynków i lokali na kolejne lata. Plan ujęcie również planowaną sprzedaż lokali, zasady tworzenia polityki czynszowej, warunki obniżenia czynszu, sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminnym na kolejne lata, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość wydatków na poszczególne lata .

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność gminy Sępopol.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego i prognoza na lata 2025-2029

Gmina Sępopol posiada łącznie 143 lokali, szczegółowy podział uwzględniono w poniższej tabeli:

L.	Podział	2025	2026	2027	2028	2029
1.	<u>Lokale mieszkaniowe:</u> 71 lokali teren gminy, 51 <u>lokal teren miasta</u> 122 łącznie	120	118	116	113	110
2.	<u>Lokale socjalne:</u> 20 lokali teren gminy, 1 lokal teren miasta 21 łącznie	20 1 21	20 1 21	20 1 21	20 1 21	20 1 21

3. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą budynki wybudowane przed 1939 r. oraz latach sześćdziesiątych. Wyposażenie lokali w instalacje przedstawia się następująco:

	Instalacja wodociągowa	Instalacja kanalizacyjna	centralne ogrzewanie	łazienka	ubikacja
Liczba lokali	138	135	40	124	129
Łączenie:	138	135	40	124	129

Planuje się podejmowanie systematycznych działań zmierzających do poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego poprzez przeprowadzanie remontów i modernizację.

§ 2

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

1. W oparciu o ocenę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz analizę potrzeb w zakresie jego poprawy ustala się plan remontów budynków i lokali z podziałem na poszczególne lata. Gminny zasób mieszkaniowy charakteryzuje się bardzo wysokim udziałem budynków wybudowanych przed 1945 r. Generalnie zasób mieszkaniowy wymaga bardzo wysokich nakładów, co potwierdzają między innymi przeglądów okresowych poszczególnych lokali. Poziom rzeczywistych nakładów na potrzeb remontowe jest bardzo wysoki jednak należy zachować należy korelat w stosunku do realnych możliwości finansowych gminy Sępól.

2. Analizę planowanych remontów i modernizacji budynków mieszkalnych wynikająca z ich stanu techniczne o, z działem na kolejne lata przedstawia niższa tabela:

Zakres prac remontowych	Potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach w tys. zł				
	2025	2026	2027	2028	2029
Remont dachów i kominów	200	200	150	120	100
Remont elewacji	70	50	40	30	20
Przestawianie pieców kaflowych trzonów kuchennych	50	20	15	15	15
Remonty instalacji elektrycznych	3	3	3	3	3
Remont lokali odzyskanych	20	25	20	10	8
Stolarka okienna i drzwiowa	40	40	40	40	40
Bieżące remonty i konserwacje	25	12	10	11	10
Razem	408	350	278	229	196

3. Szczegółowy plan finansowo-rzeczowy remontów zasobów mieszkaniowych na poszczególne lata będzie określany w rocznych planach opracowany do połowy września roku poprzedzającego dany rok kalendarzowy jako wniosek do projektu budżetu.

§ 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Znaczne rozproszenie lokali po terenie gminy oraz udziałów miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych zwiększa koszty utrzymania zasobu. Celem zatem jest dążenie do zmniejszania tych udziałów, zwłaszcza w sytuacji, gdy należy się liczyć z ograniczaniem woli samorządu jako współwłaściciela nieruchomości w wyniku podejmowania przez wspólnoty uchwał dotyczących planów remontowych, wysokości funduszy remontowych czy wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnych.

2. Podstawowym celem sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Miasta Sępólno jest racjonalne gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym .

3. Sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom, na ich wniosek może być prowadzona przy zastosowaniu bonifikaty, którą regulują przepisy odrębne. Zakłada się również sprzedaż lokali niezagospodarowanych w drodze przetargu. Należy jednak uwzględnić ustawowy obowiązek ciąży na gminie tj. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców oraz posiadanie stałego zasobu lokali socjalnych zabezpieczając w ten sposób lokum ofiarom klęsk żywiołowych ,katastrof budowlanych oraz osobom najuboższym.

4. Dotychczasowa sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Sępólno kształtowała się następująco:

Rok	Ilość sprzedanych lokali
2020	0
2021	0
2022	0
2023	0
2024	0

5. Prognozowana sprzedaż lokali

Rok	Ilość sprzedanych lokali
2025	2
2026	Według zapotrzebowania
2027	Według zapotrzebowania
2028	Według zapotrzebowania
2029	Według zapotrzebowania

§ 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustala się następujące rodzaje czynszu:

- 1) czynsz za lokale komunalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Winno się dążyć do tego by czynsz pokrywał wszystkie wydatki związane z utrzymaniem lokalu tj.: podatek od nieruchomości oraz koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzanych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania

pomieszczeń wspólnego użytkowania, ubezpieczenia nieruchomości, a także zwrot nakładów na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększającego jego wartość użytkową.

Wysokość czynszu za 1 m² lokalu ustala Burmistrz Sępola po zasięgnięciu opinii Komisji Mienia Komunalnego i Spraw Społecznych.

Podwyżka stawek czynszu jest niezbędna dla zapewnienia stabilności finansowej oraz efektywnego zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. Obecne stawki nie pokrywają w pełni rosnących kosztów związanych z utrzymaniem i modernizacją budynków.

Wzrost stawek czynszu ma na celu:

1. Pokrycie kosztów utrzymania i konserwacji: Regularne prace konserwacyjne są kluczowe dla zapewnienia bezpieczeństwa i komfortu mieszkańców.
2. Finansowanie remontów i modernizacji (zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje). Starsze budynki wymagają inwestycji w celu dostosowania ich do współczesnych standardów technicznych i energetycznych. Wyższe stawki czynszu umożliwią przeznaczenie większych środków na niezbędne remonty i modernizacje, co wpłynie na poprawę jakości życia mieszkańców oraz wartość zasobu mieszkaniowego.
3. Dostosowanie do realiów rynkowych i inflacyjnych: Aktualizacja stawek czynszu pozwala na zbliżenie ich do średnich wartości rynkowych, uwzględniając inflację i wzrost kosztów materiałów oraz usług budowlanych.

Wprowadzenie proponowanych podwyżek jest zatem konieczne dla zapewnienia długoterminowej efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym, zgodności z obowiązującymi przepisami oraz poprawy jakości życia mieszkańców.

2. Teren na, którym zlokalizowane są zasoby mieszkaniowe dzieli się na:

- a) teren miasta Sępól,
- b) tereny wiejskie gminy Sępól.

3. Na wniosek najemcy lokalu komunalnego o niskich dochodach stawka czynszu może być obniżona, gdy najemca spełnia łącznie następujące warunki:

- a. zawarł umowę najmu na czas nieokreślony
- b. nie posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu
- c. zajmuje lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni normatywnej, wynikającej z przepisów dotyczących dodatków mieszkaniowych.

4. Burmistrz Miasta na wniosek najemcy spełniającego warunki wymienione w punkcie 3, może obniżyć czynsz za najem lokali mieszkalnych:

- a) o 10% na wniosek najemców mieszkań, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- b) o 20% na wniosek najemców mieszkań, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

§ 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sępólno zarządzane są obecnie przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Usług Komunalnych w Sępólnie oraz przez wspólnoty mieszkaniowe.
2. Zasady zarządzania zakładają utrzymanie zasobów w możliwie niepogorszonym stanie technicznym (w tym prowadzenie remontów), racjonalną gospodarkę finansową, zapewnienie odpowiedniej jakości usług komunalnych, dbanie o jakość obsługi mieszkań.
3. W latach 2025-2029 przewiduje się zmiany sposobu zarządzania w budynkach, w których Gmina jest współwłaścicielem, poprzez przekazanie podmiotom prowadzącym działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami.

§ 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Otrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach finansowane będzie z:
 - 1) czynszu za użytkowanie lokali,
 - 2) sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - 3) budżetu gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.
2. Należy dążyć do tego aby głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej były opłaty czynszowe. Osiągnięcie tego zamierzenia będzie możliwe dzięki podejmowaniu systematycznych działań związanych z egzekucją należności, zmianą czynników zmniejszających i obniżających stawki czynszu oraz podniesieniem opłat czynszowych. Poprawienie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy sprawi, że wzrost stawek czynszowych znajdzie swoje uzasadnienie w poprawiającym się systematycznie stanie technicznym. Ponoszenie nakładów finansowych na remonty powoduje zabezpieczenie mienia przed postępującym niszczeniem.
3. Prognozowany wpływ z lat 2025-2029 pochodzący z opłat czynszowych przedstawia następująca tabela:

Lp.	Rok	Prognoza
1.	2025	142 000
2.	2026	151 000
3.	2027	161 000
4.	2028	172 000
5.	2029	183 000
Razem:		809 000

W powyższej prognozie uwzględniono 6,5 % poziom inflacji.

4. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontu oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

5. Prognozowana "wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w zł, przedstawia poniższa tabela:

Wysokość wydatków w kolejnych latach					
Rodzaj kosztów związanych z utrzymaniem zasobu	2025	2026	2027	2028	2029
Koszy bieżącej eksploatacji	220 330	234 650	249 900	266 140	283 440
Koszt remontów	350 000	280 000	180 000	200 000	100 000
Koszty zarządu	140 000	149 100	158 790	169 110	180 100

§ 7

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Utrzymanie standardu budynków zgodnie z harmonogramem remontów:

Rok	Lokalizacja	Przewidywane Prace
2025	Moniuszki 35/1	kompleksowy remont lokalu;
	Majmławki 5	kompleksowy remont dachu (wymiana azbestowego pokrycia dachu);
	Lipica 26/4	kompleksowy remont lokalu;
	Gulkajmy 3	kompleksowy remont dachu;
	Wiatrowiec 32/4	remont dachu;
	Dobroty 2/2,3	remont dachu;
	Romankowo 21	wymiana rynien i rur spustowych;
2026	Melejdzy 2/2	wymiana stolarki okiennej;
	Majmławki 6	kompleksowy remont dachu (wymiana azbestowego pokrycia dachu);
	Dobroty 2/2	wymiana stolarki okiennej;;
	Przewarszyty 6/1	remont dachu;
	Smolanka 40 (Udziały)	montaż wyłazu i ław ;
	Domaraday 14/6	montaż drabiny wyłazu dachowego ;
2027	Przewarszyt 6/1	wymiana rynien i rur spustowych;
	Langanki 9 (Udziały)	kompleksowy remont dachu (wymiana azbestowego pokrycia dachu);
	Moniuszki 25/7	kompleksowy remont lokalu;
	Melejdzy 2	wymiana rynien i rur spustowych;
	Al. Wojska Polskiego 7/11	wymiana pieca kaflowego;
2028	Mostowa 10/4	remont lokalu;
	Stopki Osada 2	kompleksowy remont dachu;
	Lipica 26/6	kompleksowy remont dachu; ;
	Stopki Osada 14	wymiana drzwi wejściowych;
2029	Przewarszyty 4/3 (udziały)	kompleksowy remont dachu (wymiana azbestowego pokrycia dachu)
	Melejdzy 2/2	wymiana instalacji elektrycznej;
	Przewarszyty 2/1	wymiana okien i drzwi;
	Stopki Kolonia 1/2 (udziały)	kompleksowy remont dachu (wymiana azbestowego pokrycia dachu)

2. Zwiększenie windykacji opłat czynszowych poprzez:

- 1) proponowanie zmiany lokalu na tańszy w eksploatacji,
- 2) pomoc w staraniach o uzyskanie dodatku mieszkaniowego,
- 3) reagowanie po pierwszym pojawieniu się zaległości czynszowych.

3. Podjęcie działań zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania najemców wykupem mieszkań, przy uwzględnieniu prognozy sprzedaży lokali, o której mowa w § 3 ust. 3.

4. W przypadku konieczności przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego, czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w SĘPOCHOWIE

Arkadiusz Zadiworny