

**UCHWAŁA NR XXIV/318/2025
RADY MIEJSKIEJ W SĘPOPOLU
z dnia 29 września 2025 r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Planu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Sępopol na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 poz. 1153) oraz art. 7 ust. 2 i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 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 poz. 725) Rada Miejska w Sępopolu, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Plan Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sępopol na lata 2025-2029 w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXV11/461/20 Rady Miasta i Gminy Sępopol z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Planu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sępopola.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w SĘPOPOLU
Arkadiusz Zadworny

**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 Sępola 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 ujmuje 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:

	Podział	2025	2026	2027	2028	2029
1.	<u>Lokale mieszkaniowe:</u> 71 lokali teren gminy, 51 lokali teren miasta 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
Łącznie:	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 przeglądy okresowe poszczególnych lokali. Poziom rzeczywistych nakładów na potrzeb remontowe jest bardzo wysoki jednak należy zachować korelat w stosunku do realnych możliwości finansowych gminy Sępól.

2. Analizę planowanych remontów i modernizacji budynków mieszkalnych wynikająca z ich stanu techniczne oraz 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 opracowywanych 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 Sępól 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 Sępól 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	2
2027	2
2028	3
2029	3

§ 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025-2030, które zapewniłyby samofinansowanie gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty, tak aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb wynikających z utrzymania mieszkaniowego zasobu. Prognozuje się, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.

2. Najemcy lokali mieszkalnych uiszczają opłaty związane z najmem lokalu ustalone według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Sępola z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową.

3. Czynniki podwyższające stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej:

- a) lokal wyposażony w wc - 20%
- b) lokal wyposażony w łazienkę - 20%
- c) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie -20%,
- d) lokale w budynkach jedno- i dwurodzinnych – 20%,

4. Czynniki obniżające stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych – 5%,
- b) lokal, położony na czwartej lub wyższej kondygnacji – 5%,
- c) lokal na poddaszu, w suterenie lub z podłogą na poziomie gruntu -5%,

5. Obniżenie lub podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających.

6. Dla lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu. Stawka podstawowa czynszu za najem lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie.

§ 5

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

1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sępopól zarządzane są obecnie przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Usług Komunalnych w Sępopolu 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. Prognozowane wpływ z lat 2025-2029 pochodzące z opłat czynszowych przedstawia niższa tabela:

L.	Rok	Prognoza
1.	2025	142 000
2.	2026	146 000
3.	2027	151 000
4.	2028	156 000
5.	2029	161 000
Razem:		756 000

W powyższej prognozie uwzględniono 3,1 % 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 nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Wysokość wydatków w kolejnych latach					
Rodzaj kosztów związanych z utrzymaniem zasobu	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji	220 330	234 650	249 900	266 140	283 440
Koszt remontów i modernizacji	350 000	280 000	180 000	200 000	100 000
Koszty zarządu	140 000	144 340	148 810	153 420	158 180

§ 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 MAJMLAWKI 5 LIPICA 26/4 GULKAJMY 3 WIATROWIEC 32/4 DOBROTY 2/2,3 ROMANKOWO 21 MELEJDY 2/2	KOMPLEKSOWY REMONT LOKALU; KOMPLEKSOWY REMONT DACHU (WYMIANA AZBESTOWEGO POKRYCIA DACHU); KOMPLEKSOWY REMONT LOKALU; KOMPLEKSOWY REMONT DACHU; REMONT DACHU; REMONT DACHU; WYMIANA RYNIEN I RUR SPUSTOWYCH; WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ;
2026	MAJMLAWKI 6 DOBROTY 2/2 PRZEWARSZYTY 6/1 SMOLANKA 40 (UDZIAŁY) DOMARADAY 14/6 PRZEWARSZYTY 6/1	KOMPLEKSOWY REMONT DACHU (WYMIANA AZBESTOWEGO POKRYCIA DACHU); WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ;; REMONT DACHU; MONTAŻ WYŁAZU I ŁAW ; MONTAŻ DRABINY WYŁAZU DACHOWEGO; WYMIANA RYNIEN I RUR SPUSTOWYCH;

2027	LANGANKI 9 (UDZIAŁY) MONIUSZKI 25/7 MELEJDY 2 AL. WOJSKA POLSKIEGO 7/11 MOSTOWA 10/4	KOMPLEKSOWY REMONT DACHU (WYMIANA AZBESTOWEGO POKRYCIA DACHU); KOMPLEKSOWY REMONT LOKALU; WYMIANA RYNIEN I RUR SPUSTOWYCH; WYMIANA PIECA KAFLOWEGO; REMONT LOKALU;
2028	STOPKI OSADA 2 LIPICA 26/6 STOPKI OSADA 14 PRZEWARSZYTY 4/3 (UDZIAŁY)	KOMPLEKSOWY REMONT DACHU; KOMPLEKSOWY REMONT DACHU; ; WYMIANA DRZWI WEJŚCIOWYCH; KOMPLEKSOWY REMONT DACHU (WYMIANA AZBESTOWEGO POKRYCIA DACHU)
2029	MELEJDY 2/2 PRZEWARSZYTY 2/1 STOPKI KOLONIA 1/2 (UDZIAŁY)	WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ; WYMIANA OKIEN I DRZWI; 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. 5.

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.

5. W związku z remontami budynków i lokali nie przewiduje się zamian lokali.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w SĘPOCZOLU

Arkadiusz Zadiorny