DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 17 grudnia 2020 r.

Poz. 5201

Elektronicznie podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 2020-12-17 12:56:01

UCHWAŁA NR XXVII/461/20
RADY MIEJSKIEJ W SĘPOPOLU

z dnia 26 listopada 2020 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Planu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sępopol na lata 2020-2024

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 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2020 r., poz.611) Rada Miejska w Sępopolu, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Plan Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sępopol na lata 2020-2024, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XXII/212/2001 Rady Miasta i Gminy Sępopol z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

§ 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
Krzysztof Siudek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVII/461/20
Rady Miejskiej w Sępopolu
z dnia 26 listopada 2020 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sępopol na lata 2020-2024

§ 1. Postanowienia Ogólne

1. Celem „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sępopol na lata na lata 2020-2024'' 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 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 .

§ 2. 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 2020-2024

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

L.p.	Podział	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Lokale mieszkaniowe: 71 lokali teren gminy, 51 lokali teren miasta, 122 łącznie	120	118	116	113	110
2.	Lokale socjalne: 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.

§ 3. 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 wyniki 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 Sępopol.

2. Analizę planowanych remontów i modernizacji budynków mieszkalnych wynikająca z ich stanu technicznego, z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela:

Zakres prac remontowych	**Potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych w poszczególnych latach (w tyś. zł)**				
	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Remonty dachów i kominów	200	200	150	120	100
Remonty elewacji	70	50	40	30	20
Przestawianie pieców kaflowych, trzonów kuchennych	50	20	10	5	5
Remonty instalacji elektrycznych	5	3	3	3	3
Remonty 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	**410**	**350**	**273**	**219**	**186**

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.

§ 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Znaczne rozproszenie lokali po terenie gminy oraz udziałów miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych zwiększa koszty utrzymania zasobu. Celowym 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 Sępopol 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 ciążący 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 Sępopol kształtowała się następująco:

Rok	**Ilość sprzedanych lokali**
2015	**2**
2016	**2**
2017	**1**
2018	**3**
2019	**5**

5. Prognozowana sprzedaż lokali

Rok	**Ilość sprzedanych lokali**
2020	**2**
2021	**2**
2022	**2**
2023	**3**
2024	**3**

§ 5. 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.

Stawki miesięcznego czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Sępopola, po zasięgnięciu opinii Komisji Mienia Komunalnego i Spraw Społecznych Rady Miasta i Gminy Sępopol.

Wzrost stawek czynszu winien zmierzać do zaspokojenia wszelkich potrzeb związanych z utrzymaniem, bieżącą konserwacją, remontami i innymi potrzebami występującymi w zasobie mieszkaniowym.

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

a) teren miasta Sępopol,

b) tereny wiejskie gminy Sępopol.

3. Ustala się następujące czynniki kształtujące wysokość indywidualnej stawki czynszu

za najem lokalu wchodzącego w skład gminnego zasobu lokalowego:

1. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

a. za pełny standard wyposażenia lokalu (woda, kanalizacja, c.o, w-c, łazienka) - 20 %,

b. remonty i modernizacja budynków wykonane po 2019 r. w zależności od poniesionych nakładów:

- od 1000 zł do 5.000 zł - 5 %
- 5.001 zł do 10.000 zł - 10 %
- powyżej 10.000 zł - 15 %,

c. lokalizacja - teren miasta 15 %

2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

za usytuowanie lokalu w budynku, w którym jest:

- brak c.o 5%
- brak łazienki 5%
- brak wody 5 %
- brak kanalizacji 5%.

4. 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.

5. Burmistrz Miasta na wniosek najemcy spełniającego warunki wymienione w punkcie 4, 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

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

1. Lokale i budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Sępopol 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 2020-2024 przewiduje się zmiany sposobu zarządzania w budynkach, w których Gmina jest współwłaścicielem, poprzez przekazanie podmiotom prowadzącym działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami.

§ 7. 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 gminny 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 latach 2020-2024 pochodzące z opłat czynszowych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Rok	Prognozowany przypis czynszu w zł
1.	2020	167.000
2.	2021	172.000
3.	2022	177.000
4.	2023	182.000
5.	2024	187.000
Razem:		885.000

W powyższej prognozie uwzględniono 3 % poziom inflacji.

§ 8. 1. 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.

2. 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	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Koszty bieżącej eksploatacji	238 720	245 000	252 300	259 800	267 500
Koszty remontów	410.000	350.000	273.000	219.000	186.000
Koszty zarządu	125 160	128 900	132 700	136 600	140 600

§ 9. 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
2020	AL. W. POLSKIEGO 6	REMONT DACHU;
	STOPKI KOLONIA 1/2	REMONT DACHU;
	MOSTOWA 1	KOMPLEKSOWY REMONT BUDYNKU;
	MAJMŁAWKI 6/2	KOMPLEKSOWY REMONT LOKALU;
	LIPICA 26/4	KOMPLEKSOWY REMONT LOKALU;
	PASŁAWKI 6/2	KOMPLEKSOWY REMONT LOKALU;
	GULKAJMY 3/2	WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ;
	DIETRZYCHOWO 12/2	WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ;
	UL. 11 LISTOPADA 4/1	WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ;
	UL. MOSTOWA 5/2	WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ;
	JUDYTY 13/5	WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ;
	DOBROTY 2/2,3	WYMIANA RYNIEN I RUR SPUSTOWYCH;
2021	MONIUSZKI 39 (UDZIAŁY)	KOMPLEKSOWY REMONT DACHU;
	MONIUSZKI 35	KOMPLEKSOWY REMONT DACHU;
	DOMARADY 20	KOMPLEKSOWY REMONT DACHU;
	GIERKINY 5/1	KOMPLEKSOWY REMONT LOKALU;
	MAJMŁAWKI 6/3	WYMIANA PIECA KAFLOWEGO;
	DOBROTY 2/2	WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ;
	MAJMŁAWKI 6	WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ;
	AL. W. POLSKIEGO 23 (UDZIAŁY)	MONTAŻ WYŁAZU I ŁAW;
	SMOLANKA 40 (UDZIAŁY)	MONTAŻ WYŁAZU I ŁAW;
	PRZEWARSZYT 6/1,2	WYMIANA RYNIEN I RUR SPUSTOWYCH;
2022	LANGANKI 9 (UDZIAŁY)	KOMPLEKSOWY REMONT DACHU;
	STOPKI WIEŚ 14 (UDZIAŁY)	KOMPLEKSOWY REMONT DACHU;
	WIATROWIEC 31 (UDZIAŁY)	KOMPLEKSOWY REMONT DACHU;
	ROMANKOWO 21 (UDZIAŁY)	KOMPLEKSOWY REMONT DACHU;
	MONIUSZKI 25/7	KOMPLEKSOWY REMONT LOKALU;
	PRZEWARSZYTY 6/2	KOMPLEKSOWY REMONT LOKALU;
	MOSTOWA 1/2	WYMIANA PIECA KAFLOWEGO;
	MOSTOWA 10/4	WYMIANA PIECA KAFLOWEGO;
	GULKAJMY 3 (UDZIAŁY)	MONTAŻ WYŁAZÓW I ŁAW;
	LIPICA 26/3	WYMIANA OKIEN I DRZWI;
2023	STOPKI OSADA 10A/2	KOMPLEKSOWY REMONT DACHU;
	MAJMŁAWKI 6	KOMPLEKSOWY REMONT DACHU;
	LIPICA 26/6	KOMPLEKSOWY REMONT LOKALU;
	TROSINY 1/3	KOMPLEKSOWY REMONT LOKALU;
	STOPKI OSADA 14/2	WYMIANA DRZWI WEJŚCIOWYCH;
2024	MAJMŁAWKI 5	KOMPLEKSOWY REMONT DACHU;
	LIPICA 23/2	KOMPLEKSOWY REMONT LOKALU;
	MELEJDY 2/1	KOMPLEKSOWY REMONT LOKALU;
	MOSTOWA 10/1,4	WYMIANA OKIEN I DRZWI;
	PRZEWARSZYT 7/3	WYMIANA RYNIEN I RUR SPUSTOWYCH.

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 § 4 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.