

Projekt

z dnia 20 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SULMIERZYCACH**

z dnia 31 października 2025 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Sulmierzyce na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz 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 2025 r. poz. 1071), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Sulmierzyce na lata 2026 – 2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sulmierzycach

Krzysztof Pauliński

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA SULMIERZYCE NA LATA 2026 – 2030

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkalnym Zasobem Miasta Sulmierzyce jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, zwaną dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów.

Program reguluje zasady, prognozy oraz wieloletnią politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Sulmierzyce w zakresie wielkości, stanu technicznego, potrzeb, sprzedaży, polityki czynszowej, racjonalizacji zarządzania oraz planowanych wydatków.

I. Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Sulmierzyce na dzień uchwalenia programu:

1. Mieszkaniowy zasób Miasta Sulmierzyce tworzą 2 lokale mieszkalne pod zarządem Urzędu Miejskiego.

2. Wielkość i stan techniczny zasobu, o którym mowa w ust. 1 przedstawia się następująco:

a) lokale mieszkalne administrowane przez Urząd Miejski w Sulmierzycach:

1. Sulmierzyce, ul. Krótka 1 - budynek mieszkalny 1 piętrowy (budynek mieszkalno –usługowy):

1) lokal mieszkalny nr 1 położony na piętrze, składający się z siedmiu pomieszczeń o łącznej pow. 74,57 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizację sanitarną oraz ogrzewanie gazowe,

2) lokal mieszkalny nr 2 położony na piętrze składający się z pięciu pomieszczeń o łącznej pow. 47,40 m² wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizację sanitarną oraz ogrzewanie gazowe,

II. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego:

W latach 2026 – 2030 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na poziomie 2.

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

1. Stan techniczny obiektu w ostatnich latach uległ polepszeniu z uwagi na realizację robót w kolejności wynikającej z opracowanego planu remontów i modernizacji w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Sulmierzyce na lata 2016-2020 uchwalonego w dniu 30 grudnia 2015 roku. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez prowadzenie remontów bieżących według pilnych potrzeb. Na podstawie analizy w zakresie remontów i modernizacji budynku będą przeznaczane środki niezbędne do ich wykonania.

2. Ustala się priorytety działań, wynikające z analizy potrzeb budynków, które obejmują w szczególności:

- dokonanie przeglądu nieruchomości,

- zapewnienie pilnych napraw, jakie wynikną w związku z wykonanymi przeglądami,

3. W kolejnych latach obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się przeprowadzić następujące prace:

1. Rok 2026

- dokonywanie bieżących napraw i remontów,

2. Rok 2027

- dokonywanie bieżących napraw i remontów,

3. Rok 2028

- dokonywanie bieżących napraw i remontów,

4. Rok 2029

- dokonywanie bieżących napraw i remontów,

5. Rok 2030

- dokonywanie bieżących napraw i remontów.

IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach:

Nie przewiduje się sprzedaży mieszkań w latach 2026 – 2030.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, w tym wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy:

1. Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta w oparciu o zasady polityki czynszowej określone w niniejszej uchwale.

2. Prognozowane stawki czynszu

W roku 2026 planowana jest podwyżka czynszu. Stawka bazowa ma wynosić 8,00 zł/m² powierzchni mieszkaniowej lokalu. Planuje się wzrost stawek czynszu przyjmując prognozę inflacji rocznie o 3 %, co wskazuje na niewielkie zmiany czynszu. Konieczność podwyższenia stawek czynszowych wynika z sytuacji technicznej zasobu mieszkaniowego miasta, co umożliwi pokrycie kosztów administrowania i remontów bieżących oraz przyczyni się do minimalizowania środków wydatkowanych z budżetu gminnego.

PROGNOZOWANA STAWKA CZYNSZOWA NA LATA 2021 - 2025 (dane w zł/ m²)

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Stawka czynszu	8,00	8,24	8,49	8,74	9,00

3. Zmiana stawek czynszu następować może nie częściej niż raz w roku.

4. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową jego wysokość na piśmie, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminu wypowiedzenia wynoszącego 3 miesiące.

5. Stawki czynszu podnoszone będą nie częściej niż 1 raz w roku zarządzeniem Burmistrza Miasta Sulmierzyce.

6. Ustala się następujące granice dochodu uprawniające do ubiegania się o obniżkę czynszu;

a) obniżka czynszu o 10%

– dla osób samotnych, których dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury,

– dla rodzin, w których dochód w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 75% najniższej emerytury,

b) obniżka czynszu o 20%

– dla osób samotnych, których dochód nie przekracza 80% najniższej emerytury,

– dla rodzin, w których dochód w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 60% najniższej emerytury.

Za dochód, uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

7. Stawki czynszu będą zmniejszane o 10% za mieszkanie w budynku, którego stan techniczny określono jako zły.

VI. Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami:

1. Komunalnym zasobem mieszkaniowym zarządza Burmistrz przy pomocy Urzędu Miasta.

2. Naliczaniem czynszu najmu oraz bieżącym utrzymaniem i remontami budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta zajmuje się stanowisko ds. oświetlenia, dróg i gospodarki lokalowej w Urzędzie Miejskim w Sulmierzycach.

4. Pobieraniem czynszu, egzekucją zaległych należności zajmuje się stanowisko ds. oświetlenia, dróg i gospodarki lokalowej w Urzędzie Miejskim w Sulmierzycach.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą modernizację i remonty są wpływy z czynszu za wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu miasta oraz środki z budżetu miasta.
2. Wpływy netto z wynajmu mieszkań w 2025 r. wynosiły 11 344,43 zł.
3. Wydatki inwestycyjne z przeznaczeniem na adaptację, modernizację, remonty lub odtwarzanie zasobu mieszkaniowego finansowane są z budżetu Miasta.
4. Propozycję wysokości wydatków na bieżącą eksploatację, remonty oraz inwestycje, określa corocznie Burmistrz Miasta w terminie do 15 listopada.
5. Planowane roczne wpływy netto z wynajmu mieszkań w 2026 r. oraz w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Jedn. miary	2021	2022	2023	2024	2025	Razem
tys.	11681,07	12031,12	12395,81	12761,72	13141,05	62010,77

Jak wynika z powyższej tabeli przy w/w założeniach wpływy z wynajmu mieszkań wyniosą w przeciągu 5 lat 62 010,77 zł.

VIII. Szacuje się wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawiające koszty utrzymania, remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta:

Rodzaj wydatków w tys. zł	Rok 2026	Rok 2027	Rok 2028	Rok 2029	Rok 2030
Koszty utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Koszty napraw i remontów lokali mieszkalnych	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Koszty poddania kontroli stanu technicznego instalacji i oprzętu	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071) gmina jest zobowiązana do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, umożliwi prawidłowe zgodne z prawem gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta Sulmierzyce. Ustawodawca zobowiązał gminy do zinwentaryzowania wielkości i stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego, określenia wielkości nakładów remontowych, źródeł finansowania, zasad i sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym oraz podjęcia działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zasady polityki czynszowej, stanowiące fragment programu, są jedyną i niezbędną podstawą prawną umożliwiającą burmistrzowi podjęcie zarządzenia ustalającego stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W świetle powyższego, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne i konieczne.

Burmistrz Sulmierzyc

Dariusz Dębicki