

**Projekt**

z dnia 3 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SULMIERZYCACH**

z dnia 13 marca 2026 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. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Sulmierzycach uchwala, co następuje:

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

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sulmierzyc.

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

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Sulmierzyce na lata 2026-2030**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowany jest na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 1.**

#### **Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy na dzień uchwalenia programu:**

§ 1. Mieszkaniowy zasób Miasta Sulmierzyce, objęty programem, tworzą dwa lokale mieszkalne będące własnością gminy.

§ 2. Wielkość i stan techniczny zasobu, o którym mowa w ust. 1 przedstawia się następująco: dwa lokale mieszkalne administrowane przez Urząd Miejski w Sulmierzycach, położone przy ulicy Krótkiej 1 - budynek mieszkalny jednopiętrowy (budynek mieszkalno –usługowy), w tym:

- 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.

## **Rozdział 2.**

### **Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego:**

§ 3. W latach 2026 – 2030 prognozuje się utrzymanie stanu liczbowego lokali mieszkalnych na tym samym poziomie.

## **Rozdział 3.**

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

§ 4. Dla utrzymania obiektów w stanie zgodnym z przepisami ustaw: o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, o gospodarce nieruchomościami i prawem budowlanym, należałoby w okresie najbliższych pięciu lat przeznaczyć na ten cel kwotę ok. **60 000,00** złotych. Wynika to z następujących potrzeb:

- przeglądy budowlane budynków - kwota ok. **5 000,00** zł
- przeglądy pieca - kwota ok. **1 500,00** zł
- konserwacja platformy (windy) – kwota ok. **18 450.00** zł
- utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych - ok. **5 000,00** zł
- dokonanie niezbędnych napraw i remontów - kwota ok. **30 000,00** zł

Podane powyżej liczby są wyłącznie danymi szacunkowymi. Ustala się priorytety działań, wynikające z analizy potrzeb budynków, które obejmują w szczególności:

- zapewnienie napraw, jakie wynikną w związku z wykonanymi przeglądami technicznymi obiektów,
- remont mieszkań i dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych,

§ 5. W kolejnych latach obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się przeprowadzić następujące prace:

#### **1) Rok 2026**

- budynek przy ul. Krótkiej 1 w Sulmierzycach
- \* montaż opierzeń oraz rynny w obrębie balkonu .

#### **2) Rok 2027**

- lokal nr 1 i lokal nr 2 przy ul. Krótkiej 1 w Sulmierzycach
- \* uszczelnienie okien, wyregulowanie uszczelek.

#### **3) Rok 2028**

- lokal nr 1 i lokal nr 2 przy ul. Krótkiej 1 w Sulmierzycach
- \* naprawy wynikające z przeglądów technicznych

#### **4) Rok 2029**

- lokal nr 1 i lokal nr 2 przy ul. Krótkiej 1 w Sulmierzycach
- \* naprawy wynikające z przeglądów technicznych

#### **5) Rok 2030**

- lokal nr 1 i lokal nr 2 przy ul. Krótkiej 1 w Sulmierzycach

\* naprawy wynikające z przeglądów technicznych

#### **Rozdział 4.**

##### **Planowana sprzedaż lokali mieszkaniowych:**

§ 6. Nie przewiduje się sprzedaży żadnego lokalu mieszkalnego z zasobu gminy.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 7. Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokalu ustala Burmistrz Miasta w oparciu o zasady polityki czynszowej określone w niniejszej uchwale.

§ 8. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosić będzie 50% najniższej stawki czynszu.

§ 9. Planuje się ustalenie stawek czynszu w ten sposób, aby jego maksymalna stawka w okresie obowiązywania Programu oscylowała w granicach 3,0 % wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego.

§ 10. Stawki czynszu będą zmniejszane w zależności od poniżej podanych czynników:

- położenie budynku - 1% stawki,
- położenie lokalu w budynku - 1% stawki,
- za brak instalacji centralnego ogrzewania - 5% stawki,
- za brak W.C. w budynku - 10% stawki,
- ogólny stan techniczny budynku - 1% stawki.

§ 11. Stawki czynszu określane będą nie częściej niż 1 raz w roku zarządzeniem Burmistrza Miasta.

#### **Rozdział 6.**

##### **Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami:**

§ 12. Komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Burmistrz przy pomocy Urzędu Miejskiego.

§ 13. Przyjmowaniem wniosków o wynajem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przygotowaniem materiałów do Komisji Mieszkaniowej oraz przygotowaniem umów najmu zajmuje się: pracownik Urzędu Miejskiego na samodzielny stanowisku ds. oświetlenia, dróg i gospodarki lokalowej w Urzędzie Miejskim w Sulmierzycach.

§ 14. Naliczaniem czynszu najmu oraz bieżącym utrzymaniem i remontami budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zajmuje się pracownik Urzędu Miejskiego na samodzielny stanowisku ds. dróg stanowisku ds. oświetlenia, dróg i gospodarki lokalowej w Urzędzie Miejskim w Sulmierzycach.

§ 15. Pobieraniem czynszu i egzekucją zaległych należności w stosunku do zasobu administrowanego przez Urząd Gminy zajmuje się Referat Finansowy Urzędu.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:**

§ 16. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej z przeznaczeniem na bieżącą modernizację i remonty są wpływy z czynszu za wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy oraz z czynszu za najem lokali użytkowych wynajmowanych na rzecz lokatorów lokali komunalnych.

§ 17. Propozycję wysokości wydatków na bieżącą eksploatację i remonty określana jest corocznie w budżecie gminy.

§ 18. 1. Planowany roczny wpływ w 2026 r. z wynajmu mieszkań wyniesie 11681,07 zł

2. Planowane wpływy w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

| 2027     | 2028     | 2029     | 2030     |
|----------|----------|----------|----------|
| 12031,12 | 12395,81 | 12761,72 | 13141,05 |

## **Rozdział 8.**

### **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, a także koszty inwestycyjne**

§ 19. 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, a także koszty inwestycyjne obrazuje poniższa tabela:

| Rodzaj kosztów                                                                                                                                                                                       | Rok<br>2026 | Rok<br>2027 | Rok<br>2028 | Rok<br>2029 | Rok<br>2030 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Koszty bieżącej eksploatacji                                                                                                                                                                         | 1 000,00zł  | 1 000,00zł  | 1 000,00zł  | 1 000,00zł  | 1 000,00zł  |
| koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli | 6 000,00zł  | 6 000,00zł  | 6 000,00zł  | 6 000,00zł  | 6 000,00zł  |
| Koszty inwestycyjne                                                                                                                                                                                  | 0,00 zł     | 0,00 zł     | 0,00 zł     | 0,00 zł     | 0,00 zł     |

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|

## **Rozdział 9.**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§ 20. W celu wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem określa się zasady jako priorytetowe:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy;
- 2) racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym;
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 4) poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków, stanowiących własność gminy.

## Uzasadnienie

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Sulmierzyce na lata 2026–2030 został opracowany w wykonaniu obowiązku wynikającego 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. Przepis ten nakłada na gminę obowiązek uchwalenia programu obejmującego co najmniej pięcioletni okres, określającego zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem Programu jest zapewnienie racjonalnego, zgodnego z przepisami prawa i dostosowanego do lokalnych potrzeb sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmuje dwa lokale mieszkalne położone w budynku przy ul. Krótkiej 1 w Sulmierzycach. Dokument zawiera analizę aktualnego stanu technicznego lokali, prognozę wielkości zasobu w kolejnych latach, plan remontów i modernizacji, zasady polityki czynszowej, sposób zarządzania zasobem oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

W Programie określono niezbędne działania remontowe i eksploatacyjne, których realizacja pozwoli utrzymać zasób mieszkaniowy w stanie zgodnym z obowiązującymi przepisami, w szczególności ustawą o ochronie praw lokatorów, ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami prawa budowlanego. Wskazano również szacunkowe koszty tych działań, rozłożone na kolejne lata obowiązywania Programu. Ujęte w nim prace obejmują m.in. . przeglądy techniczne, konserwację urządzeń, bieżące naprawy oraz działania wynikające z potrzeb lokali i budynku.

Program określa także zasady polityki czynszowej, w tym warunki obniżania czynszu oraz sposób ustalania stawek czynszowych, co pozwala na przejrzyste i jednolite zasady naliczania opłat dla najemców lokali komunalnych. Dokument wskazuje również źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, w tym planowane wpływy z czynszów oraz przewidywane koszty eksploatacji i remontów.

Przyjęcie Programu jest niezbędne dla prawidłowego i zgodnego z prawem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2026–2030. Uchwała zastępuje dotychczas obowiązujący program na lata 2021–2025, który utracił aktualność wraz z upływem okresu, na jaki został uchwalony.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.