



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 11 marca 2026 r.

Poz. 1018

UCHWAŁA NR XIX/163/26 RADY MIEJSKIEJ W BRANIEWIE

z dnia 25 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2026–2030”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.), a także 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 (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) – Rada Miejska w Braniewie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2026-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXIII/229/21 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2021-2025”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Braniewa.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Braniewie
Dariusz Frąckiewicz

Załącznik do uchwały nr XIX/163/26
Rady Miejskiej w Braniewie
z dnia 25 lutego 2026 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MIASTA BRANIEWA NA LATA 2026-2030**



Rozdział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2026-2030, zwany dalej „Programem”, został opracowany na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2023 r., poz. 725).

§ 2. Program obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy na lata objęte Programem, z rozróżnieniem lokali socjalnych oraz pozostałych lokali mieszkalnych,
- 2) analizę potrzeb mieszkaniowych oraz plan remontów i modernizacji budynków i lokali, opracowaną w układzie wieloletnim,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w latach objętych Programem,
- 4) zasady prowadzenia polityki czynszowej, w tym warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym Programem,
- 7) wysokość kosztów związanych z eksploatacją, remontami, modernizacją, zarządzaniem i inwestycjami dotyczącymi mieszkaniowego zasobu gminy,
- 8) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu i racjonalizacji gospodarowania nim, obejmujące w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali wynikający z prowadzonych remontów i modernizacji oraz planowaną sprzedaż lokali.

§ 3. Celem Programu jest określenie kierunków i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Braniewa w sposób racjonalny, zgodny z potrzebami wspólnoty samorządowej oraz obowiązującymi przepisami prawa, a także zapewniający właściwe utrzymanie techniczne i efektywne wykorzystanie zasobu, z uwzględnieniem potrzeb najemców i obowiązków ustawowych.

Rozdział II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTA BRANIEWA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 4. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Braniewa obejmuje:

- 1) lokale gminne znajdujące się w budynkach mieszkalnych będących w całości własnością Gminy Miasta Braniewa,
- 2) lokale gminne w budynkach, w których Gmina Miasta Braniewa posiada udziały, stanowiących nieruchomości wspólnot mieszkaniowych.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego zależy od wieku budynków, zakresu przeprowadzonych remontów i modernizacji oraz od bieżącego utrzymania i eksploatacji lokali i budynków.

Tabela nr 1.

Wykaz obejmujący lokale komunalne w budynkach będących 100% własnością Gminy, z podziałem na rok budowy.

Rok budowy	Liczba budynków
Przed 1918 rokiem	1
1918 - 1944	4
1945 - 1970	-
1971 - 1990	3
1991 - 2000	-
2001 - 2014	1

Tabela nr 2.

Wykaz obejmujący lokale komunalne w budynkach będących współwłasnością Gminy, z podziałem na rok budowy.

Rok budowy	Liczba budynków
Przed 1918 rokiem	35
1918 - 1944	55
1945 - 1970	12
1971 - 1990	10
1991 - 2000	1
2001 - 2014	1

Tabela nr 3.

Wyposażenie lokali w instalacje techniczne.

Wyposażenie lokali	30.11.2025 r.	Udział %
Liczba lokali ogółem, w tym wyposażonych w:	330	100,00
Instalację wodociągowo - kanalizacyjną	329	99,7
Instalację elektryczną	330	100
WC w lokalu	306	92,73
WC poza lokalem	24	7,27
Piece kaflowe	223	67,58
C.O etażowe węglowe	26	7,88
C.O z centralnej sieci grzewczej	81	24,55
C.W.U z centralnej sieci grzewczej	46	13,94

Tabela nr 4.

Wykaz obejmujący lokale komunalne zakwalifikowane do naprawy głównej i wymagające opróżnienia na czas remontu.

Zakwalifikowanie do naprawy głównej i wymagające opróżnienia na czas remontu;	Liczba
Budynki komunalne	0
Lokale komunalne	0
Lokale socjalne	2

3. Komunalny zasób mieszkaniowy Gminy Miasta Braniewa w perspektywie kolejnych pięciu lat może być sukcesywnie powiększany poprzez nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz zakup całych budynków i ich adaptację na cele mieszkalne.

4. Gmina Miasta Braniewa jest również gotowa przyjmować nieodpłatnie zasoby mieszkaniowe od Skarbu Państwa oraz innych podmiotów, takich jak zakłady pracy, w tym np. Straż Pożarna, PKP czy Agencja Mienia Wojskowego.

5. Równocześnie przewiduje się ubytek lokali mieszkalnych w wielkościach określonych w Rozdziale IV Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2026–2030.

6. Gmina planuje również rozwój zasobu mieszkaniowego poprzez udostępnianie terenów miejskich pod budownictwo mieszkaniowe realizowane we współpracy z podmiotami zewnętrznymi. W miarę posiadania wolnych terenów lokalizacyjnych będą one przeznaczane pod budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne.

7. 99,7% lokali wyposażonych jest w instalacje wodociągowo-kanalizacyjne. Budynki i lokale mieszkalne korzystające z dostawy ciepła oraz produkcji ciepłej wody użytkowej z kotłowni miejskiej lub kotłowni własnej w budynku stanowią w okresie objętym Programem stan docelowy.

8. Środki finansowe będą przeznaczane na realizację remontów bieżących oraz napraw głównych elementów budynków i lokali mieszkalnych, tak aby zasób mieszkaniowy utrzymać w stanie nie pogorszonym. Szczegółowy podział środków, ze wskazaniem remontowanych elementów w poszczególnych latach, przedstawiono w Rozdziale III niniejszego Programu.

Tabela nr 5.

Prognozowany stan techniczny lokali socjalnych/pomieszczeń tymczasowych w latach 2026-2030, z wyłączeniem lokali, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt. 3.

Rok	Lokale ogółem	Stan dobry	Stan średni	Stan mierny
2026	78	18	34	26
2027	78	22	32	24
2028	78	25	30	23
2029	78	30	28	20
2030	78	34	26	18

Tabela nr 6.

Prognozowany stan techniczny lokali komunalnych w latach 2026-2030.

Rok	Lokale ogółem	Stan dobry	Stan średni	Stan mierny
2026	250	146	90	14
2027	225	138	76	11
2028	223	140	73	10
2029	221	142	71	8
2030	219	145	67	7

Przyjęta klasyfikacja stanu technicznego lokali oraz przedstawione zastrzeżenia dotyczące szacunkowego charakteru danych mają zastosowanie do obu tabel – tabeli nr 5 i tabeli nr 6.

- stan dobry - lokale, które są utrzymane w należyтым stanie technicznym i umożliwiają ich użytkowanie bez konieczności ponoszenia znaczących nakładów finansowych. Lokale te posiadają sprawne instalacje techniczne, a ewentualne prace ograniczają się do bieżącej konserwacji i drobnych napraw,
- stan średni - lokale, które są użytkowane, jednak wymagają zaplanowania prac remontowych lub modernizacyjnych w celu utrzymania odpowiedniego standardu technicznego i użytkowego. Występujące zużycie elementów technicznych i wykończeniowych nie wpływa istotnie na bezpieczeństwo użytkowania, lecz może obniżać komfort korzystania z lokalu,
- stan mierny - lokale o podwyższonym stopniu zużycia technicznego, w których wskazane jest stopniowe podejmowanie działań remontowych lub modernizacyjnych. Lokale te, pomimo występujących ograniczeń technicznych, pozostają w zasobie mieszkaniowym i mogą być użytkowane, jednak wymagają zwiększonych nakładów w celu poprawy ich standardu.

Przedstawiona prognoza zakłada stopniową poprawę stanu technicznego lokali w wyniku planowanych remontów i modernizacji, przy czym rzeczywiste tempo i zakres tych działań uzależnione będą od możliwości finansowych gminy oraz bieżących potrzeb technicznych zasobu. Stan techniczny lokali w kolejnych latach może odbiegać od prognozy z powodu:

- nagłych zgłoszeń najemców wymagających pilnych napraw,
- nieprzewidywalnych zdarzeń losowych (np. awarie instalacji, zalania),
- bieżącego dostosowania harmonogramu remontów do potrzeb technicznych i finansowych.

§ 5. 1. Na dzień 30 listopada 2025 roku o lokale z gminnego zasobu mieszkaniowego łącznie ubiega się 97 rodzin. Analiza złożonych wniosków o przydział lokali komunalnych, w tym dotyczących najmu socjalnego, liczba wyroków sądowych orzekających eksmisję oraz potrzeby w zakresie lokali zamiennych dla mieszkańców wyburzanych budynków, pozwala określić aktualne zapotrzebowanie Gminy Miasta Braniewa na lokale komunalne.

Tabela nr 7.

Zarejestrowane wnioski dotyczące ubiegania się o przydział lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Analiza wniosków w zakresie:	Ilość zarejestrowanych wniosków (stan na dzień 01.12.2025 r.)	Zobowiązanie Gminy
O przydział lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego	88	88
Wyroki sądowe orzekające o uprawnieniach do najmu socjalnego	6	6
Pomieszczenia tymczasowe	3	3
Łącznie	= 97	

2. Gmina Miasta Braniewa prowadzi politykę mieszkaniową w oparciu o posiadany zasób lokali, jednocześnie podejmując działania mające na celu optymalizację jego wykorzystania.

3. Lokale o niższym standardzie w budynkach będących w całości własnością gminy mogą być odzyskiwane i wymieniane na lokale o wyższym standardzie, co pozwala na poprawę warunków mieszkaniowych najemców.

4. Naturalny przyrost zasobu mieszkaniowego z tytułu ruchu ludności wynosi około 3–5 lokali rocznie, co jednak nie pokrywa w pełni potrzeb wynikających z ustawowego obowiązku zapewnienia mieszkań, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom o niskich dochodach.

5. W odniesieniu do lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony kontynuowany będzie proces prywatyzacji, umożliwiający najemcom nabywanie zajmowanych mieszkań. Proces ten będzie prowadzony w sposób przemyślany, zapewniający przekazanie budynków na własność prywatną, przy zachowaniu w gestii Gminy Miasta Braniewa lokali socjalnych, które będą przeznaczone dla osób najbardziej potrzebujących oraz do realizacji wyroków sądowych.

§ 6. 1. Obecnie Gmina Miasta Braniewa posiada 330 mieszkania, w tym:

- 1) 53 mieszkania w budynkach będących w pełnej własności Gminy Miasta Braniewa,
- 2) 277 mieszkania w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe, w których Gmina posiada udziały, 1 lokal w budynku zarządzanym przez Miejski Ośrodek Sportu w Braniewie oraz 1 lokal w budynku zarządzanym przez Dyrektora Przedszkola Miejskiego Nr 2 w Braniewie.

2. Na dzień 30.11.2025 r. 72 lokali przeznaczonych jest na najem socjalny, w tym 8 lokali na pomieszczenia tymczasowe. Dotychczas Gmina pozyskiwała lokale do najmu socjalnego w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego, w wyniku naturalnego ruchu ludności.

3. Należy również wspomnieć o wyłączeniu z możliwości najmu dwóch lokali socjalnych w budynku przy ul. 9 Maja 55. W wyniku pożaru z 2025 roku jeden z lokali został doszczętnie spalony, a lokal znajdujący się piętro niżej uległ zalaniu podczas akcji gaśniczej. Ze względu na bardzo wysokie koszty niezbędnych prac naprawczych zdecydowano o wyłączeniu obu lokali z użytkowania.

4. Na podstawie zgłoszonych potrzeb mieszkaniowych, w najbliższym okresie Gmina zobowiązana jest do wydzielenia 14 lokali na potrzeby najmu socjalnego z następujących źródeł:

- 1) wyroków eksmisyjnych z zasobu Agencji Mienia Wojskowego – 8 lokali,
- 2) wyroków eksmisyjnych z zasobu PKP – 1 lokal,
- 3) inne źródła – 0 lokali,
- 4) realizacja listy przydziałów – 5 lokali.

5. Bardzo istotnym elementem przyszłej polityki lokalowej Gminy Miasta Braniewa będzie pozyskiwanie lokali do zasobów mieszkaniowych przeznaczonych na najem socjalny. Proces ten będzie realizowany częściowo poprzez przekwalifikowanie odzyskiwanych mieszkań komunalnych o niższym standardzie (z zachowaniem różnicy standardu), poprzez nowe inwestycje mieszkaniowe finansowane ze środków budżetowych oraz zewnętrznych źródeł finansowania.

6. W zarządzaniu zasobem mieszkaniowym Gmina Miasta Braniewa musi również uwzględniać konieczność przeznaczenia części lokali na potrzeby mieszkań zamiennych.

7. Zmiany w zasobach mieszkaniowych gminy mogą nastąpić z następujących przyczyn:

- 1) rozbiórka budynku na podstawie orzeczenia właściwego organu,
- 2) przeznaczenie lokalu mieszkalnego na pomieszczenie tymczasowe,
- 3) pozyskanie nowych lokali,
- 4) sprzedaż lokali.

Tabela nr 8.

Prognoza wielkości zasobu.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach	Liczba mieszkań ogółem	Liczba lokali zamiennych, pomieszczeń tymczasowych
2026	330	8
2027	305	8
2028	305	8
2029	305	8
2030	305	8

Rozdział III.

ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH I MODERNIZACYJNYCH WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

§ 7. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Braniewa w dużej mierze zależy od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz bieżącego stanu ich utrzymania.

2. Na podstawie wyników przeglądów budowlanych stwierdzono, że ogólny stan techniczny budynków w pełnej własności Gminy jest niezadowolający i wymaga dalszych działań remontowych oraz modernizacyjnych.

3. Plan remontowy na lata 2026–2030 będzie realizowany zgodnie z priorytetowymi potrzebami zasobu mieszkaniowego, przy czym w pierwszej kolejności realizowane będą zadania mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. W dalszej kolejności przewidziane są prace poprawiające standard techniczny budynków oraz efektywność ich eksploatacji.

4. W przypadku budynków stanowiących współwłasność mieszkańców, decyzje dotyczące remontów podejmuje wspólnota mieszkaniowa, natomiast nadzór nad realizacją tych zadań sprawuje zarządca nieruchomości.

5. W 2026 roku planuje się przygotowanie pełnej dokumentacji dla budynku przy ul. Lisiej, ponieważ obiekt ten wymaga najpilniejszego remontu. Prace rozpoczną się od opracowania projektów oraz dokumentacji technicznej, niezbędnych do sporządzenia szczegółowej wyceny.

6. W kolejnych latach zakłada się stopniowe opracowywanie dokumentacji projektowej dla pozostałych obiektów oraz sukcesywną realizację najważniejszych potrzeb remontowych. Niezależnie od prowadzonych prac projektowych, w każdym roku, począwszy od 2026 – realizowane będą bieżące prace konserwacyjne i utrzymaniowe, mające na celu zachowanie obiektów w stanie nie pogorszonym oraz zapewnienie ich prawidłowego funkcjonowania.

Tabela nr 9.

Plan remontów budynków będących 100% własnością Gminy Miasta Braniewa na lata 2026-2030.

Lp.	Adres budynku	Plan remontów na lata 2026-2030
1	Lisia 1	· remont pokrycia i obróbek dachu, uzupełnienie lub wymiana dachówki (weryfikacja elementów konstrukcji dachu – remont lub wymiana uszkodzonych elementów, impregnacja drewnianych elementów dachu), · remont kominów ponad dachem, · wykonanie pionowej i poziomej izolacji przeciwwilgociowej, · remont elewacji i docieplenie ścian zewnętrznych · wymiana stolarki nieodpowiadającej aktualnym warunkom technicznym.
2	Szkolna 6a	· wykonanie pionowej i poziomej izolacji przeciwwilgociowej

3	Traugutta 1	· remont stropodachu, · remont elewacji i docieplenie ścian zewnętrznych (remont uszkodzeń – spękania i rysy), · wymiana stolarki nieodpowiadającej aktualnym warunkom technicznym.
4	9 Maja 55	· remont pokrycia i obróbek dachu, wymiana odcinka rynny, · wykonanie pionowej i poziomej izolacji przeciwwilgociowej, · remont elewacji i docieplenie ścian zewnętrznych, · wymiana stolarki nieodpowiadającej aktualnym warunkom technicznym lub jej konserwacja, · remont piwnicy.
5	9 Maja 7	· remont pokrycia i obróbek dachu, · remont stropów międzykondygnacyjnych, · wykonanie pionowej i poziomej izolacji przeciwwilgociowej, · remont elewacji i docieplenie ścian zewnętrznych, · wymiana stolarki nieodpowiadającej aktualnym warunkom technicznym lub jej konserwacja, · rozbiórka przybudowanego drewnianego ganku łącznie ze wspornikowo podwieszoną drewnianą galerią (ewentualna naprawa, uzupełnienia oraz konserwacja – ponowne wbudowanie)
6	Przemysłowa 7	· remont pokrycia i obróbek dachu (weryfikacja elementów konstrukcji dachu, remont lub wymiana uszkodzonych elementów, impregnacja drewnianych elementów dachu), · remont kominów · wykonanie pionowej i poziomej izolacji przeciwwilgociowej, · remont elewacji i docieplenie ścian zewnętrznych · wymiana stolarki nieodpowiadającej aktualnym warunkom technicznym.
7	Olsztyńska 8 A-B-C-D	· naprawa tynku na gzymsie, · naprawa tynku na elewacji (miejscowo).

7. Tabela poniżej przedstawia zakres prac remontowych planowanych do wykonania w latach 2026–2030 w lokalach mieszkalnych, z podziałem na poszczególne elementy. Zakres robót określono w oparciu o:

- 1) przeglądy lokali wykonane na zgłoszenie najemców,
- 2) porównywalne nakłady poniesione w latach poprzednich,
- 3) wyeksploatowanie czasowe wbudowanych elementów, ustalone na podstawie roku budowy lokalu.

8. Analizując potrzeby remontowe wynikające z okresowych przeglądów stanu technicznego lokali, stwierdza się ich powtarzalność dla większości lokali. Należy jednak zaznaczyć, że precyzyjne oszacowanie wszystkich niezbędnych robót na lata 2026-2030 jest utrudnione, ponieważ w trakcie eksploatacji lokali mogą pojawić się dodatkowe potrzeby remontowe, zatem oszacowanie kosztów na poniższe prace w kolejnych latach określana będzie w planach finansowych bądź w uchwałach budżetowych.

Tabela nr 10.

Plan remontowy lokali komunalnych w budynkach będących 100% własnością i współwłasnością Gminy.

Lokale mieszkalne w komunalnym zasobie mieszkaniowym	2026	2027	2028	2029	2030	Razem
Stolarka okienna i drzwiowa	43 000	44 100	45 400	46 500	47 700	226 700
Pokrycie, naprawa dachów	53 000	54 400	55 900	57 300	58 700	279 300
Piece kafłowe i etażowe	53 000	54 400	55 900	57 300	58 700	279 300
Instalacje elektryczne	42 000	43 100	43 300	44 400	45 500	218 300
Instalacje wodno-kanalizacyjne	32 000	32 800	33 800	34 600	35 500	168 700
Przyłącza do centralnego ogrzewania sieci miejskiej	75 000	77 000	79 100	81 100	83 100	395 300
Remonty lokali	187 000	191 900	197 200	202 200	207 300	985 600
Łącznie	485 000	497 700	510 600	523 400	536 500	2 553 200

Rozdział IV.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

§ 8. 1. Zasady zbywania lokali mieszkalnych należących do Gminy Miasta Braniewa określa akt prawa miejscowego – Uchwała nr VI/58/19 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 27 marca 2019 r. dotycząca zasad sprzedaży bezprzetargowej lokali i budynków stanowiących własność gminy oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości ich stawek procentowych i Uchwała nr XV/130/25 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 29 października 2025 r. dotycząca zasad sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Miasta Braniewa położonych przy ulicy Elbląskiej 4 w Braniewie oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawki procentowej bonifikaty od ceny sprzedaży.

2. Na podstawie analizy danych z poprzednich lat, obejmujących liczbę sprzedanych lokali, opracowano prognozę sprzedaży mieszkań komunalnych w kolejnych latach, którą przedstawia tabela nr 11.

3. Rok 2026 został przyjęty jako ostatni rok obowiązywania bonifikat przy wykupie lokali komunalnych, ponieważ od 2027 r. przewiduje się wejście w życie przepisów znoszących możliwość udzielania takich upustów. Zapowiedź zmiany zasad sprzedaży będzie znana najemcom z wyprzedzeniem, co spowoduje, że większość zainteresowanych wykupem mieszkań podejmie decyzję o zakupie w 2026 r., chcąc skorzystać jeszcze z preferencyjnych warunków. W efekcie rok 2026 stanowi logiczną granicę pomiędzy okresem wysokiego zainteresowania wykupem, a okresem stabilizacji na dużo niższym poziomie sprzedaży wynikającym ze zmian prawnych.

Tabela nr 11.

Prognoza sprzedaży mieszkań komunalnych na lata 2026-2030.

Lp.	Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych
1	2026	25
2	2027	0
3	2028	0
4	2029	0
5	2030	0

4. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają najemcy posiadający umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony, co umożliwi dokonywanie sprzedaży w trybie bez przetargu.

5. Gmina będzie dążyć do zbywania mieszkań położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Sprzedaż lokali najemcom ma prowadzić do stopniowego zmniejszania udziałów gminy w tych wspólnotach. Redukcja zasobu mieszkaniowego powinna jednak odbywać się w taki sposób, aby pozostawić liczbę lokali wystarczającą do realizacji ustawowych obowiązków gminy wobec gospodarstw domowych o niskich dochodach, w szczególności w zakresie najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych.

6. Należy podkreślić, że istniejący zasób komunalny wymaga dużych nakładów finansowych, a możliwości budżetowe Gminy Miasta Braniewa nie pozwalają na realizację wszystkich niezbędnych remontów. Zwiększenie sprzedaży lokali umożliwi pozyskanie dodatkowych środków na remonty i konserwację nieruchomości wspólnych, gdyż ciężar tych kosztów będzie stopniowo przechodził na właścicieli wyodrębnionych lokali.

Rozdział V.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 9. 1. Podstawą ustalania wysokości czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Braniewa jest stawka za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Stawkę tę określa Burmistrz Miasta Braniewa w formie zarządzenia.

2. Stawka czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, stanowi maksymalną stawkę czynszu obowiązującą w mieszkaniowym zasobie gminy i stosowana jest w odniesieniu do samodzielnych lokali mieszkalnych, które posiadają:

- 1) instalację elektryczną, gazową, wodociągową i kanalizacyjną,
- 2) łazienkę i WC w obrębie lokalu,
- 3) centralne ogrzewanie zasilane z zewnętrznego źródła ciepła,
- 4) dostęp do ciepłej wody z lokalnego bądź zewnętrznego źródła.

3. Najemca, oprócz czynszu, ponosi również opłaty niezależne od właściciela, jeżeli nie zawarł indywidualnych umów z dostawcami mediów lub usług (np. energii, wody, wywozu odpadów).

4. Czynsz za najem socjalny oraz za pomieszczenie tymczasowe nie może być wyższy niż 50% najniższej stawki czynszu obowiązującej w gminnym zasobie mieszkaniowym. Przy ustalaniu stawki czynszu dla tych lokali nie stosuje się czynników obniżających wartość użytkową.

5. Wpływy z czynszów stanowią podstawowe źródło finansowania kosztów utrzymania budynków należących do gminy oraz takich, w których gmina posiada udziały.

6. Czynniki obniżające stawkę czynszu, o których mowa w ust. 1 i 2, zestawiono w tabeli nr 12.

Tabela nr 12.

Czynniki obniżające stawkę czynszu.

Lp.	Czynniki obniżające stawkę czynszu o jakiej mowa w § 5 ust. 1 i 2 (czynniki wpływające na wielkość stawki bazowej czynszu)	Obniżka stawki czynszu w %
1	Lokal z ogrzewaniem piecowym	-15,00%
2	Lokal z centralnym ogrzewaniem	-5,00%
3	Brak łazienki	-15,00%
4	Brak wc w lokalu	-5,00%
5	Duża uciążliwość ruchu	-10,00%
6	Lokal położony w budynku zakwalifikowanym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny	-10,00%

7. W zasobie mieszkaniowym gminy – z wyłączeniem lokali wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego oraz pomieszczeń tymczasowych – wprowadza się obniżki czynszu uzależnione od sytuacji dochodowej najemców. Obniżki te stosuje się niezależnie od innych czynników wpływających na wysokość czynszu. Przysługują one najemcom, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, ustalony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych i obliczony z okresu trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, wynosi:

- 1) do 40% kwoty najniższej emerytury – obniżka wynosi 15% ustalonego czynszu,
- 2) od 41% do 60% kwoty najniższej emerytury – obniżka wynosi 5% ustalonego czynszu.

8. Obniżki dochodowe, o których mowa w ust. 7, nie przysługują najemcom:

- 1) zajmującym lokale bez tytułu prawnego lub korzystającym z lokalu w bezpłatnym używaniu za zgodą Burmistrza, jeżeli posiadają zaległości czynszowe – chyba że zadłużenie zostało rozłożone na raty lub odroczone, a użytkownik wywiązuje się z warunków umowy, bądź zaległość została już spłacona,
- 2) zamieszkującym w lokalach podnajętych albo zajętych samowolnie,
- 3) zajmującym lokale, do których nie nabyli uprawnień do najmu ani z mocy prawa, ani na podstawie uchwały Rady Miejskiej określającej zasady wynajmowania lokali mieszkalnych z wyjątkiem osób posiadających pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej dotyczącą przydziału lokalu zamiennego zgodnie z normą zaludnienia i niemających zaległości w bieżących opłatach,
- 4) prowadzącym działalność gospodarczą w zajmowanym lokalu.

9. Obniżki dochodowe stosuje się do rzeczywistej powierzchni użytkowej lokalu, jednak nie większej niż:

- 1) 35 m² – w przypadku 1 osoby,
- 2) 40 m² – w przypadku 2 osób,
- 3) 45 m² – w przypadku 3 osób,
- 4) 55 m² – w przypadku 4 osób,
- 5) 65 m² – w przypadku 5 osób,
- 6) 70 m² – w przypadku 6 osób.

Jeżeli w lokalu zamieszkuje większa liczba osób, powierzchnię powiększa się o 5 m² na każdą kolejną osobę. W przypadku zamieszkiwania osoby posiadającej orzeczenie o niepełnosprawności, powierzchnię uprawniającą do obniżki zwiększa się o dodatkowe 15 m², niezależnie od liczby osób niepełnosprawnych w gospodarstwie domowym.

10. Obniżki dochodowe przyznaje się na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

11. W okresie obowiązywania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa gmina będzie na bieżąco monitorować oraz analizować skutki stosowania obniżek dochodowych. W przypadku stwierdzenia potrzeby zmian – zostaną one przedstawione Radzie Miejskiej w Braniewie do rozpatrzenia.

Rozdział VI.

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA BRANIEWA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA NA LATA 2026–2030

§ 10. 1. W procesie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Braniewa uczestniczą:

- 1) Burmistrz,
- 2) Zarządcy nieruchomości.

Zarząd nad lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność gminy sprawuje Burmistrz Miasta Braniewa, wykonując te zadania za pośrednictwem Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta Braniewa.

2. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa Uchwała Nr XXIV/237/21 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Braniewa.

3. Mając na względzie trudną sytuację mieszkaniową oraz konieczność racjonalnego gospodarowania zasobem komunalnym, należy przestrzegać następujących zasad:

- 1) maksymalne wykorzystanie istniejącego zasobu, w szczególności poprzez:
 - a) coroczne przygotowywanie szczegółowych planów remontowych,
 - b) proponowanie zamiany lokali, z uwzględnieniem sytuacji materialnej najemców i odpowiedniego dopasowania powierzchni mieszkań do potrzeb.
- 2) zwiększenie skuteczności windykacji czynszów, między innymi poprzez:
 - a) podejmowanie działań już przy pierwszych oznakach zadłużenia,
 - b) udzielanie najemcom wsparcia w staraniach o przyznanie dodatku mieszkaniowego,
 - c) proponowanie zamiany lokalu na tańszy w utrzymaniu w przypadku trudności finansowych najemcy.

4. Kontynuację działań zmierzających do prywatyzacji zasobów we wspólnotach mieszkaniowych, w tym sprzedaży ostatnich gminnych lokali obecnym najemcom lub – po ich opróżnieniu – w drodze przetargu, jeśli lokal wymaga dużego wkładu finansowego.

5. Prowadzenie systematycznych analiz dotyczących planowanej sprzedaży lokali oraz jej wpływu na strukturę zasobu mieszkaniowego.

Rozdział VII.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ WRAZ Z PLANOWANYMI KOSZTAMI UTRZYMANIA ZASOBU MIESZKANIOWEGO

§ 11. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania Programu stanowią będą środki zabezpieczone w budżecie Gminy Miasta Braniewa, wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe należące do Gminy, a także środki pozyskane z budżetu państwa, programów rządowych, instytucji zewnętrznych oraz funduszy Unii Europejskiej. Uzupełniającym instrumentem finansowym będą preferencyjne kredyty umożliwiające uzyskanie dotacji.

2. Eksploatacja komunalnych lokali mieszkalnych ma charakter trwale deficytowy, gdyż – jako forma wsparcia udzielanego mieszkańcom o niższych dochodach – nie może być traktowana jako działalność zorientowana na zysk.

3. Zmniejszanie się zasobu mieszkaniowego Gminy następuje wskutek sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, co powoduje przesunięcie obciążeń finansowych na utrzymanie i remonty części wspólnych nieruchomości, w których Gmina pozostaje współwłaścicielem. Poziom kosztów związanych z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach uzależniony będzie od wysokości przychodów, w szczególności z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

4. W ramach założeń Programu przewiduje się coroczną, prognozowaną podwyżkę stawek bazowych czynszu w stosunku do roku poprzedniego, co przedstawia tabela poniżej.

Tabela nr 13.

Prognozowany przypis czynszu w kolejnych latach.

L.p	Rok	Prognozowany przypis czynszu
1	2026	2 180 000,00
2	2027	2 245 400,00
3	2028	2 312 760,00
4	2029	2 382 145,00
5	2030	2 453 600,00

5. W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2026–2030 wskazano, że analiza kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego jednoznacznie potwierdza brak możliwości jego zbilansowania przy równoczesnym zabezpieczeniu środków na niezbędne remonty budynków i lokali. Aby zapewnić pełną równowagę finansową, konieczne jest założenie systematycznego wzrostu wpływów z czynszów w każdym kolejnym roku obowiązywania programu. Planowane koszty na utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego na lata 2026-2030 zostały przedstawione poniżej.

Tabela nr 14.

Koszty, które zostaną przeznaczone na utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego na lata 2026-2030.

L.p	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszt bieżącej eksploatacji	1 135 350	1 192 118	1 251 724	1 314 310	1 380 025
3	Koszt remontów i modernizacji lokali komunalnych	187 000	191 900	197 200	202 200	207 300
4	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	900 900	945 945	993 240	1 042 900	1 095 050

Rozdział VIII.

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIASTA BRANIEWA

§ 12. 1. W celu poprawy wykorzystania oraz racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Braniewa określa się następujące zasady priorytetowe:

- 1) dążenie do możliwie najszerzego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców uprawnionych do korzystania z zasobu gminnego,
- 2) racjonalizacja i urealnienie stawek czynszu oraz kosztów związanych z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym,
- 3) gospodarne i przejrzyste wykorzystanie środków budżetu gminy przeznaczonych na utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego,
- 4) podnoszenie standardu technicznego lokali oraz poprawa warunków mieszkaniowych,
- 5) w zakresie planowanej sprzedaży lokali kontynuację udzielania bonifikat najemcom zgłaszającym chęć wykupu zajmowanych lokali.

2. Gmina założy możliwość zamiany lokali przez najemców znajdujących się w trudnej sytuacji dochodowej, tak aby wysokość czynszu była adekwatna do ich możliwości finansowych.

3. Gmina umożliwi rodzinom zamieszkującym lokale o niższym standardzie zamianę na lokale o wyższym standardzie, jeśli zostaną one zwolnione przez najemców po orzeczonej eksmisji, w ramach mieszkaniowego zasobu gminy.

4. Gmina będzie realizowała prawomocne orzeczenia sądowe o eksmisji dotyczące lokali innych właścicieli, poprzez udostępnianie lokali gminnych na podstawie odrębnych porozumień z właścicielami nieruchomości.

5. Gmina wzmocni i usprawni działania windykacyjne, w szczególności poprzez:

- 1) zwiększenie rotacji zadłużonych najemców w ramach zasobu gminnego,
- 2) zamiany lokali w celu dostosowania liczby mieszkańców i kosztów utrzymania lokalu do sytuacji materialnej najemcy,
- 3) negocjacje z dłużnikami w celu nakłonienia ich do zamiany lokalu na tańszy w eksploatacji, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu i wszczęcia postępowania eksmisyjnego,
- 4) kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego w celu uzyskania wyroków eksmisyjnych, szczególnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie gmina ponosi koszty jako współwłaściciel.

6. Gmina usprawni proces windykacji poprzez wzmoczenie działań w zakresie uzyskiwania nakazów zapłaty oraz egzekwowania należności od dłużników w drodze egzekucji komorniczej, celem uniknięcia przedawnienia należności.

7. Gmina podejmie ścisłą współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Braniewie, w celu diagnozy sytuacji społeczno-bytowej dłużników oraz ustalenia działań pomocowych.

8. W latach 2026 – 2030 planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego w Gminie Miasta Braniewa w ramach społecznych inicjatyw mieszkaniowych, jak również przy wykorzystaniu rozwiązań prawno-finansowych nowoutworzonego rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa oraz we współpracy z Krajowym Zasobem Nieruchomości (KZN).

Rozdział IX.

POMOC GMINY MIASTA BRANIEWA DLA RODZIN Z ZADŁUŻENIEM CZYNSZOWYM ZAJMUJĄCYCH LOKALE W ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY

§ 13. Gmina Miasta Braniewa zakłada kontynuację pomocy dla rodzin mających trudności w spłacie czynszu. Program obejmuje następujące działania:

- 1) rozkładanie na raty spłaty zaległości czynszowych przez Burmistrza w formie porozumienia na podstawie uchwały nr XLII/256/10 Rady Miejskiej w Braniewie z dnia 27 października 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Miasta Braniewa lub jej jednostkom podległym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, a także organów lub osób uprawnionych do udzielania tych ulg oraz stosowaniu z urzędu (Dz. Urz. Woj. War.-Maz. Z 2010r. Nr 197, poz. 2530) oraz procedur ustalonych w instrukcji windykacyjnej.
- 2) usprawnienie funkcjonowania programu odpracowywania zaległości czynszowych jako formy spłaty zaległości poprzez wykonywanie prostych prac porządkowych w obrębie terenów gminnych na podstawie Zarządzenia nr 71/2020 Burmistrza Miasta Braniewa z dnia 15.04.2020 roku w sprawie odpracowywania należności czynszowych w formie świadczenia rzeczowego.
- 3) ponowne zawieranie umów najmu z osobami, które spłaciły część lub całość zadłużenia głównego, aby umożliwić im ubieganie się o dodatek mieszkaniowy,
- 4) stałą współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Braniewie, w celu ustalenia sposobów pomocy rodzinom zadłużonym i zagrożonym utratą mieszkania.

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR XIX/163/26
RADY MIEJSKIEJ W BRANIEWIE**

z dnia 25 lutego 2026 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Miasta Braniewa na lata 2026–2030”.**

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Braniewa na lata 2026-2030 stanowi realizację obowiązku nałożonego ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 725). Dotychczas obowiązujący Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Braniewa obejmował lata 2021–2025.

W związku z upływem okresu jego obowiązywania konieczna jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres co najmniej pięcioletni.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta Braniewa, zgodnie z art. 4 wskazanej ustawy, stanowi jedno z podstawowych zadań własnych gminy. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Braniewa na lata 2026–2030 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej, zmierzającej do zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców miasta, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Braniewa.