

Projekt

z dnia 14 marca 2025 r.
zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYZDROJACH**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Międzyzdroje w latach 2025-2029**

Na podstawie 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 2023 r. poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyzdroje w latach 2025-2029”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyzdrojów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

BURMISTRZ
Mateusz Bobek

Bolesław Kozłowski
podwójnie podpisany
Bolesław Kozłowski
radca prawny

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyzdroje w latach 2025-2029

Rozdział 1.

Stan obecny i prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Wyszczególnienie	1 stycznia 2025 r.			
	Lokale mieszkalne	Najem socjalny, pom. tymczasowe		
Zasoby w budynkach gminnych	132	24		
Zasoby w budynkach wspólnot mieszkaniowych	139	8		
RAZEM	271	32		
Wyszczególnienie	Prognoza na dzień			
	1 stycznia 2026 r.		1 stycznia 2027 r.	
	Lokale mieszkalne	Najem socjalny, pom tymczasowe	Lokale mieszkalne	Najem socjalny, pom tymczasowe
Zasoby w budynkach gminnych	132	24	132	24
Zasoby w budynkach wspólnot mieszkaniowych	135	8	133	8
RAZEM	267	32	265	32
Wyszczególnienie	Prognoza na dzień			
	1 stycznia 2028 r.		1 stycznia 2029 r.	
	Lokale mieszkalne	Najem socjalny, pom tymczasowe	Lokale mieszkalne	Najem socjalny, pom tymczasowe
Zasoby w budynkach gminnych	132	24	132	24
Zasoby w budynkach wspólnot mieszkaniowych	131	8	129	8
RAZEM	263	32	261	32

§ 2. Większość lokali mieszkalnych w zasobie gminy znajduje się w budynkach wybudowanych przed 1945 r., a ich stan techniczny jest adekwatny do wieku. Sukcesywnie prowadzi się i planuje prace remontowe lokali i budynków będących w całości własnością gminy, a także w obiektach, w których gmina posiada udział.

§ 3. 1. Gmina Międzyzdroje jest wyłącznym właścicielem 11 budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w których usytuowane są łącznie 132 lokale mieszkalne (w tym 24 lokale z najmem socjalnym i pomieszczenia tymczasowe), w tym:

1) 7 budynków wybudowanych **przed 1945 r.:**

- ul. Główna 14 Lubin – 14 lokali, w tym 5 lokali z najmem socjalnym,
- ul. Główna 15 Lubin – 5 lokali, w tym 1 lokal z najmem socjalnym,

- ul. Książąt Pomorskich 9 Międzyzdroje – 11 lokali, w tym 5 lokali z najmem socjalny i 1 pomieszczenie tymczasowe,
- ul. Książąt Pomorskich 17 Międzyzdroje – 10 lokali, w tym 8 lokali z najmem socjalnym,
- ul. Ludowa 2a Międzyzdroje – 5 lokali,
- ul. Niepodległości 14 Międzyzdroje – 2 lokale,
- ul. Emilii Plater 25 Międzyzdroje – 2 lokale,

2) 4 budynki wybudowane po 1945 r.:

- ul. M. Skłodowskiej-Curie 14 Międzyzdroje– 32 lokale, w tym 1 lokal z najmem socjalnym,
- ul. M. Skłodowskiej-Curie 43 Międzyzdroje– 43 lokale, w tym 1 lokal z najmem socjalnym,
- ul. Słowiańska 7 Międzyzdroje – 4 lokale, w tym 2 lokale z najmem socjalnym,
- ul. Słowiańska 9 Międzyzdroje – 4 lokale.

2. Poza nieruchomościami wymienionymi w ust.1, w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi **139** lokali mieszkalnych (w tym 8 lokali z najmem socjalnym i pomieszczeń tymczasowych) w **52** budynkach stanowiących współwłasność Gminy Międzyzdroje, w tym:

1) 96 lokali w 42 budynkach wybudowanych przed 1945r.:

- ul. Marii Dąbrowskiej 9 Międzyzdroje – 3 lokale,
- ul. Główna 12 Lubin – 1 lokal,
- ul. Główna 13 Lubin – 1 lokal,
- ul. Gryfa Pomorskiego 5 Międzyzdroje – 2 lokale, w tym 1 lokal z najmem socjalnym,
- ul. Kolejowa 5a Międzyzdroje – 2 lokale,
- ul. Kolejowa 6 Międzyzdroje – 2 lokale,
- ul. Kolejowa 15 Międzyzdroje – 6 lokali, w tym 1 lokal z najmem socjalnym,
- ul. Kolejowa 44 Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Kolejowa 51A Międzyzdroje – 2 lokale,
- ul. Kolejowa 60 Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Książąt Pomorskich 15 Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Książąt Pomorskich 23 i 23A Międzyzdroje – 3 lokale,
- ul. Książąt Pomorskich 27 Międzyzdroje – 3 lokale, w tym 1 lokal z najmem socjalnym i 1 pomieszczenie tymczasowe,
- ul. Książąt Pomorskich 28 Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Leśna 16 Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Leśna 22 Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Ludowa 2 Międzyzdroje – 6 lokali,
- ul. Ludowa 4 Międzyzdroje – 2 lokale,
- ul. Ludowa 5 Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Mickiewicza 1 Międzyzdroje – 4 lokale, w tym 1 lokal z najmem socjalnym,
- ul. Mickiewicza 7, 7A Międzyzdroje – 2 lokale,
- ul. Mieszka I 2 Międzyzdroje – 2 lokale,
- ul. Norwida 6 Międzyzdroje – 2 lokale,
- ul. Pomorska 4 Międzyzdroje – 2 lokale,

- ul. Gryfa Pomorskiego 27 Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Traugutta 5 Międzyzdroje – 2 lokale,
- ul. Pomorska 6 Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Rybacka 2 Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Światowida 4 Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Światowida 12 Międzyzdroje – 3 lokale,
- ul. Światowida 16 Międzyzdroje – 5 lokali,
- ul. Turkusowa 1 Wapnica – 9 lokali, w tym 3 lokale z najmem socjalnym,
- ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego 9 Międzyzdroje – 2 lokale,
- ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego 15 Międzyzdroje – 5 lokali,
- ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego 21 Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Zwycięstwa 27 i 27a Międzyzdroje – 4 lokale,
- ul. Zwycięstwa 29 Międzyzdroje – 2 lokale,
- ul. Zwycięstwa 31a Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Zwycięstwa 35 Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Zwycięstwa 37 Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Zwycięstwa 38 Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Zwycięstwa 50A Międzyzdroje – 3 lokale,

2) 43 lokale w 10 budynkach wybudowanych po 1945r:

- ul. Marii Dąbrowskiej 5 Międzyzdroje – 3 lokale,
- ul. Góra Filaretów 1 Międzyzdroje – 3 lokale,
- ul. Ludowa 6 Międzyzdroje – 4 lokale,
- ul. Piastowska 4 Międzyzdroje – 3 lokale,
- ul. Plac Neptuna Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Marii Skłodowskiej-Curie 41 Międzyzdroje – 10 lokali,
- ul. Marii Skłodowskiej-Curie 39 a Międzyzdroje – 11 lokali,
- ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego 20 Międzyzdroje – 3 lokale,
- ul. Zwycięstwa 17 Międzyzdroje – 1 lokal,
- ul. Kolejowa 36 Międzyzdroje – 4 lokale,

§ 4. Planowane zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2025 – 2029:

- 1) przewiduje się sprzedaż następujących lokali mieszkalnych, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Międzyzdroje, na rzecz najemców, którzy zawarli umowy najmu na czas nieokreślony:
 - a) położonych w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945,
 - b) położonych w budynkach wybudowanych po roku 1945, w których Gmina Międzyzdroje nie dysponuje prawem własności do wszystkich lokali w danym budynku, z wyłączeniem:
- 2) przewiduje się przeznaczyć do sprzedaży wolne lokale mieszkalne lub budynki, których stan uzasadnia przeznaczenie ich do rozbiórki lub remontu kapitalnego, po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Miejskiej,
- 3) w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdyby zamierzenia inwestycyjne Gminy lub konieczność realizacji zadań publicznych przez Gminę stały temu na przeszkodzie, Burmistrz może nie wyrazić zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego, pomimo jego wcześniejszego przeznaczenia do sprzedaży,

- 4) wyłącza się ze sprzedaży następujące lokale mieszkalne, położone w budynkach, o których mowa w ust. 1 lit. a i b:
- a) lokale położone w budynkach wybudowanych po roku 2000,
 - b) lokale położone w budynku przy ulicy Marii Skłodowskiej-Curie 41 w Międzyzdrojach,
 - c) lokale położone w budynku przy ulicy Leśnej 17 w Międzyzdrojach,
 - d) lokale położone w budynku przy ul. Jodłowej 3 w Wapnicy,
 - e) lokale położone w budynku przy ul. Niepodległości 14 w Międzyzdrojach,
 - f) lokale położone w budynkach przy ul. Książąt Pomorskich 9 i 17 w Międzyzdrojach,
 - g) lokale położone w budynku przy ul. Emilii Plater 25 w Międzyzdrojach.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.

§ 5. 1. Większość lokali w zasobie Gminy stanowiąca około 35% (96 z 271 lokali) usytuowanych jest w budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem i wymaga przeprowadzenia remontów i modernizacji.

2. Duże potrzeby remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego nie mogą być w pełni zaspokojone ze względu na ograniczone możliwości finansowe Gminy. Przewiduje się jednak sukcesywne poprawienie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w celu ograniczenia wyzbywania się lokali z zasobu poprzez preferencyjną sprzedaż na rzecz ich najemców.

3. Ustala się następujące priorytety w przeprowadzaniu remontów i modernizacji budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy:

- remonty wskazywane do wykonania przez uprawnione organy, w tym organy nadzoru budowlanego,
- remonty bieżące i usuwanie awarii,
- remonty pokryć dachowych,
- wymiana wyeksploatowanych i uszkodzonych kotłów na paliwo stałe i gazowych,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- remonty klatek schodowych,
- wymiana wyeksploatowanych instalacji elektrycznych i wodno - kanalizacyjnych,
- ocieplenie ścian budynków,
- wyposażenie lokali mieszkalnych w łazienki i wc,
- bieżące remonty lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców.

§ 6. 1. Rzeczowy zakres prac remontowych i modernizacyjnych w zasobie mieszkaniowym Gminy sporządzany będzie corocznie w postaci planu remontów, zatwierdzanego zarządzeniem Burmistrza, w oparciu o niniejszą uchwałę, propozycje i potrzeby zgłaszane przez zarządcę nieruchomości wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy oraz możliwości budżetowe Gminy.

2. Podstawowym celem przy sporządzaniu rocznych planów remontów jest utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym, a następnie inwestowanie w celu poprawy warunków mieszkaniowych i zwiększenie wartości zasobu.

3. Przewidywany plan wydatków na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego Gminy Międzyzdroje:

Wyszczególnienie	Wysokość wydatków (w zł)				
	2025	2026	2027	2028	2029
Wydatki inwestycyjne związane z modernizacją lokali i budynków	200.000,00	220.000,00	240.000,00	260.000,00	280.000,00

wydatki na remonty bieżące lokali i budynków	50.000,00	55.000,00	60.000,00	65.000,00	70.000,00
wydatki na remonty awaryjne lokali i budynków	240.000,00	240.000,00	240.000,00	240.000,00	240.000,00
ŁĄCZNIE	490.000,00	515.000,00	540.000,00	565.000,00	590.000,00

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

§ 7. 1. Sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy na rzecz najemców następuje na ich wniosek, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz obowiązującą uchwałę Rady Miejskiej w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, przy uwzględnieniu zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. W kolejnych latach przewiduje się sprzedaż wyłącznie lokali wskazanych w uchwale, o której mowa w ust. 1.

3. Ze względu na prowadzoną gospodarkę remontową w zasobie mieszkaniowym Gminy, możliwość pozyskiwania lokali od dotychczasowych najemców, zwalnających lokale z zasobu oraz większe możliwości rotacji w ramach posiadanego zasobu przewiduje się wstrzymanie wyzbywania się lokali poprzez ich sprzedaż na rzecz najemców, z wyłączeniem lokali wskazanych w ust. 2 oraz ewentualną sprzedaż lokali wyłączonych z zasobu mieszkaniowego gminy ze względu na bardzo zły stan techniczny i przeznaczanych do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 8. 1. Stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

2. Wysokość czynszu ustala się dla jednostki powierzchni użytkowej najmowanego lokalu, przy uwzględnieniu niżej wymienionych czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

- a) ogólny stan techniczny budynku,
- b) wyposażenie lokalu w instalacje techniczne,
- c) atrakcyjność użytkowa lokalu - układ i wielkość lokalu, położenie budynku, ilość lokali w budynku, usytuowania lokalu w budynku,
- d) sposób utrzymania czystości w częściach wspólnych budynku i na posesji.

§ 9. Przewiduje się podwyższenie stawki czynszu z tytułu najmu lokali z zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2027 i 2029 w ten sposób, że wartość jednostkowa jednego punktu określającego wpływ czynników podwyższających oraz obniżających wartość użytkową lokalu wyniesie:

- 1) od roku 2027 - 0,22 zł/pkt,
- 2) od roku 2029 - 0,24 zł/pkt.

§ 10. Stawkę czynszu za najem socjalny ustala się w wysokości równej połowie stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 11. 1. Warunkiem obniżenia czynszu jest:

- a) niski dochód gospodarstwa domowego określony w uchwale Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyzdroje
- b) niezaleganie z płatnościami czynszu i opłat związanych z wynajmowaniem lokalu lub podpisanie stosownej ugody lub porozumienia, dotyczących umorzenia lub spłaty w ratach zaległych należności i wywiązywanie się z warunków określonych w ugodzie lub porozumieniu,

c) niepobieranie dodatku mieszkaniowego.

2. Burmistrz może odmówić zastosowania obniżki, jeżeli najemca zajmuje mieszkanie o znacznej powierzchni użytkowej, przekraczającej potrzeby mieszkaniowe osób zamieszkujących i najemca nie wyraża zgody na zamianę na mieszkanie mniejsze o analogicznym bądź wyższym standardzie.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym

§ 12. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy Międzyzdroje powierzone zostało zgodnie z umową, Międzyzdrojskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Gmina posiada 100% udziałów.

2. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy Międzyzdroje oraz przynależnymi terenami i pomieszczeniami gospodarczymi polega na:

- podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- bieżącym administrowaniu nieruchomościami,
- podejmowaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- dokonywaniu uzasadnionych remontów bieżących i awaryjnych oraz modernizacji nieruchomości w oparciu o postanowienia wynikające z zawartej umowy.

§ 13. Nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Międzyzdroje.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. Podstawowe źródło utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy w latach kolejnych winny stanowić wpływy z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych. Dodatkowe źródła finansowania stanowić mogą: dochody z reklam, dofinansowanie z budżetu Gminy.

Źródła finansowania	Przewidywana wysokość wpływów (w zł)				
	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
Wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych	1.163.000,00	1.200.000,00	1.250.000,00	1.400.000,00	1.450.000,00

Rozdział 7.

Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach.

§ 15. Wysokość wydatków w kolejnych latach:

Źródła finansowania	Przewidywana wysokość wydatków (w zł)				
	2025 r.	2026 r.	2027 r.	2028 r.	2029 r.
Wydatki związane bieżącą eksploatacją zasobu mieszkaniowego	820.115,00	860.000,00	900.000,00	945.000,00	990.000,00
Wydatki związane z remontami i modernizacją zasobu (zgodnie z § 6 ust. 3)	490.000,00	515.000,00	540.000,00	565.000,00	590.000,00

Wynagrodzenie za zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy	239.885,00	236.000,00	236.000,00	236.000,00	236.000,00
Razem (w zł)	1.550.000,00	1.611.000,0 0	1.676.000,0 0	1.746.000,00	1.816.000,00

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 16. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy przewiduje się:

- 1) bieżące ujawnianie i odzyskiwanie do ponownego przydziału lokali opuszczonych i niezamieszkiwanych przez osoby uprawnione do najmu,
- 2) przeprowadzanie eksmisji najemców notorycznie zalegających z opłatami za korzystanie z najmowanego lokalu lub niewywiązujących się z zawartych ugod i porozumień dotyczących umorzenia lub spłaty w ratach zaległych należności,
- 3) przeprowadzanie eksmisji najemców wykorzystujących lokale niezgodnie z warunkami najmu,
- 4) eliminowanie podnajmu lokali osobom trzecim,
- 4) intensyfikacja czynności windykacyjnych w stosunku do dłużników.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować 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, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Dotychczasowy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyzdroje, uchwalony w dniu 26 listopada 2020 r., Uchwałą nr XXVIII/328/20 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach, obejmował lata 2020-2024.

Wobec powyższego proponuje się podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyzdroje w latach 2025-2029.

