

**UCHWAŁA Nr .....**

**RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia ..... r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście  
na lata 2023-2027**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1-8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561 i 2456), art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) Rada Miasta Świnoujście uchwała, co następuje: uchwała się, co następuje:

## **DZIAŁ I ZASADY OGÓLNE**

**§ 1.** Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście na lata 2023-2027.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Świnoujście;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ze zmianami;
- 3) uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali – należy przez to rozumieć uchwałę nr XLII/334/2021 Rady Miasta Świnoujście z dnia 2 lutego 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świnoujście (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 r. poz. 1004);
- 4) mieszkaniowym zasobie (lub zasobie mieszkaniowym) – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta w rozumieniu ustawy;
- 5) budynku – należy przez to rozumieć budynek wykorzystywany w całości lub w części do celów mieszkalnych, stanowiący w całości lub w części własność Miasta;
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 7) najmie socjalnym – należy przez to rozumieć najem socjalny w rozumieniu ustawy;
- 8) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 9) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu w rozumieniu ustawy;
- 10) modernizacji – należy przez to rozumieć ulepszenia budynku, w tym jego przebudowę skutkującą poprawą istotnych parametrów elementów budynku np. budowę przewodów kominowych, termomodernizację budynku, a także ulepszenia lokalu, w tym jego przebudowę skutkującą poprawą istotnych parametrów elementów lokalu, np. przebudowę polegającą na wyposażeniu go w łazienkę lub wc, zmianę sposobu ogrzewania;

- 11) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo domowe prowadzone przez osobę zajmującą lokal lub małżonków wraz z innymi osobami stale z nimi zamieszkującymi i gospodarującymi;
- 12) wartości odtworzeniowej – należy przez to rozumieć wartość odtworzeniową w rozumieniu ustawy;
- 13) wskaźniku inflacji – należy przez to rozumieć średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszony w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;
- 14) TBS Lokum lub Spółce – należy przez to rozumieć TBS Lokum spółkę z o.o. z siedzibą w Świnoujściu – wcześniej ZGM sp. z o.o. – następcę prawnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu.

**§ 3.1.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście na lata 2023-2027 jest dokumentem strategicznym, którego głównym celem jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Miasta zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

#### **2. Cele szczegółowe:**

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach;
- 2) efektywne wykorzystanie instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań i minimalizowanie zadłużenia;
- 3) poprawa stanu technicznego posiadanego zasobu poprzez realizację koniecznych remontów i modernizacji, w tym dążenie do skrócenia czasu remontów;
- 4) racjonalizacja wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców;
- 5) zagospodarowanie pustostanów;
- 6) rozwój budownictwa mieszkaniowego na wynajem poprzez inwestycje realizowane przez Spółkę.

## **DZIAŁ II PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO W POSZCZEGÓLNYCH LATACH**

### **Rozdział 1 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu**

**§ 4.1.** Mieszkaniowy zasób, według stanu na dzień 31.12.2022 r. stanowią 537 lokale<sup>1</sup> o łącznej powierzchni 19 410,98 m<sup>2</sup>, w tym:

- 1) 337 lokali w budynkach będących w 100% własnością Miasta;
- 2) 200 lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

#### **2. Z mieszkaniowego zasobu wydzielono:**

- 1) 2 lokale znajdujące się w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Świnoujściu tj. mieszkanie chronione przy ul. I. Paderewskiego 11/5 oraz mieszkanie przy ul. M. Niedziałkowskiego 4/1 przeznaczone na potrzeby zawodowej rodziny zastępczej, pełniącej funkcję pogotowia rodzinnego;
- 2) 4 lokale znajdujące się w dyspozycji Szpitala Miejskiego im. Jana Garduły sp. z o.o. tj. mieszkania przy ul. Armii Krajowej 15/5, 5A oraz mieszkanie przy ul. F. Chopina 20/1,1A..

---

<sup>1</sup> W tym 5 lokali znajdujących się w budynkach szkół

### 3. Mieszkaniowy zasób obejmuje:

- 1) lokale przeznaczone do wynajmowania na czas nieoznaczony;
- 2) lokale przeznaczone do najmu socjalnego, w tym:
  - a) lokale grupy A – przeznaczone dla osób spełniających kryterium dochodowe, określone dla lokali tej grupy w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali,
  - b) lokale grupy B – przeznaczone dla osób nienaruszających porządku domowego i spełniających kryterium dochodowe dla lokali grupy innej niż A, określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali,
  - c) lokale grupy C - planowane od 2024 r. – przeznaczone dla osób, które spełniają kryterium dochodowe dla lokali grupy C, określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali.

4. Do najmu socjalnego lokali grupy A przeznaczają się lokale zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz Miasta w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Lokale te mogą posiadać poniższe cechy:

- 1) ogrzewanie akumulacyjne na paliwo stałe;
- 2) brak samodzielnej łazienki;
- 3) wc usytuowane na klatce schodowej;
- 4) brak instalacji ciepłej wody sieciowej;
- 5) brak samodzielności lokalu, w szczególności gdy kuchnia, wc, łazienka lub przedpokój są używane wspólnie przez osoby zamieszkujące w różnych lokalach;
- 6) powierzchnia lokalu jest mniejsza od średniej powierzchni lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony w mieszkaniowym zasobie.

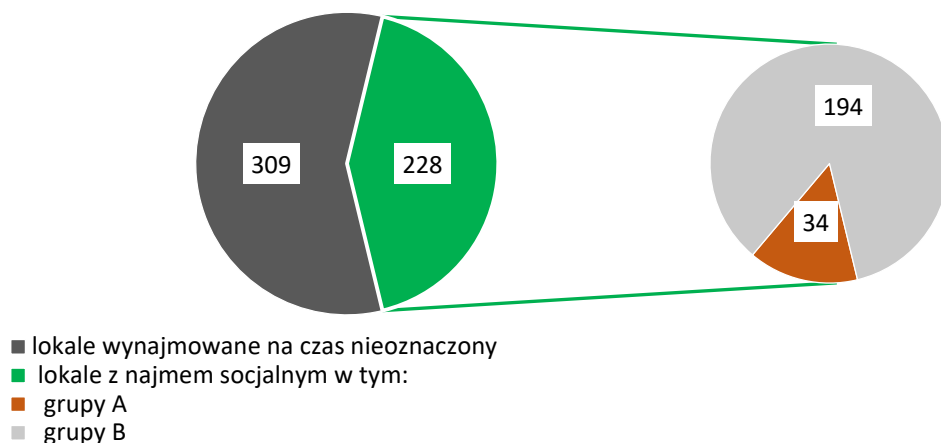
Dopuszcza się zawieranie umowy najmu socjalnego grupy A w innych lokalach niż w ww. wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

5. Do najmu socjalnego lokali grupy B przeznaczone są lokale znajdujące się w budynkach zamieszkania zbiorowego przy ul. Holenderskiej 2 - stanowiące zasób Spółki i gminne lokale w budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20, które mają wspólne toalety i łazienki.

6. W przypadku niezaspokojenia potrzeb na najem socjalny lokali grupy B, zasób tych lokali może zostać powiększony poprzez wynajęcie lokali położonych w budynku przy ul. Kadm. W. Steyera 51 stanowiących zasób Spółki lub przeznaczenie na ten cel innych lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta oraz Spółki.

7. Strukturę mieszkaniowego zasobu na dzień 31.12.2022 r. przedstawia wykres nr 1.

Wykres nr 1. Struktura i wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta na dzień 31.12.2022 r.



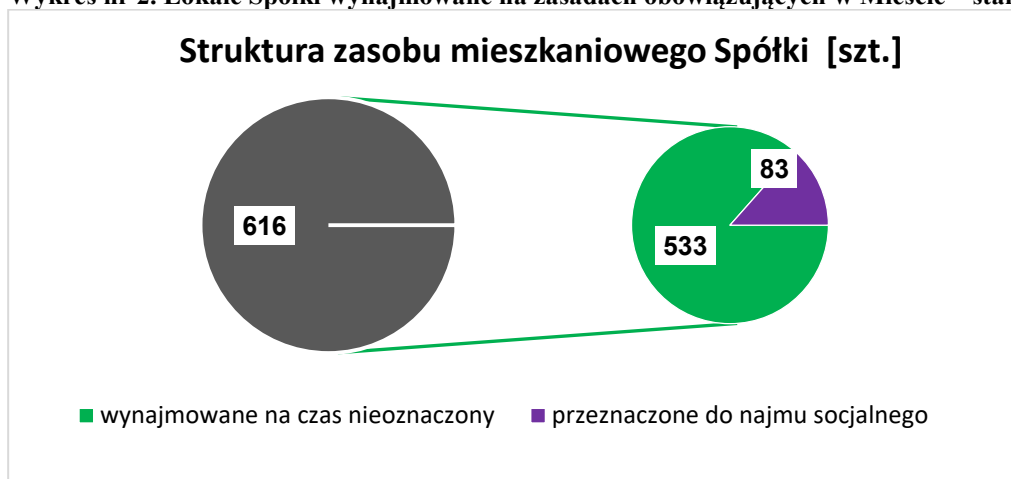
§ 5.1. Na podstawie Umowy Wykonawczej nr WRG.272.1.7.2021 zawartej w dniu 31 marca 2021 r. na okres do 31 lipca 2029 r. pomiędzy Gminą Miasto Świnoujście a TBS Lokum sp. z o.o., Spółka realizuje zadania własne Gminy z zakresu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych przy wykorzystaniu własnego zasobu mieszkaniowego.

2. Lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Spółki wynajmowane na zasadach obowiązujących w Mieście przedstawione zostały w tabeli nr 1 oraz na wykresie nr 2.

Tabela nr 1. Lokale Spółki wynajmowane na zasadach obowiązujących w Mieście – stan na 31.12.2022 r.

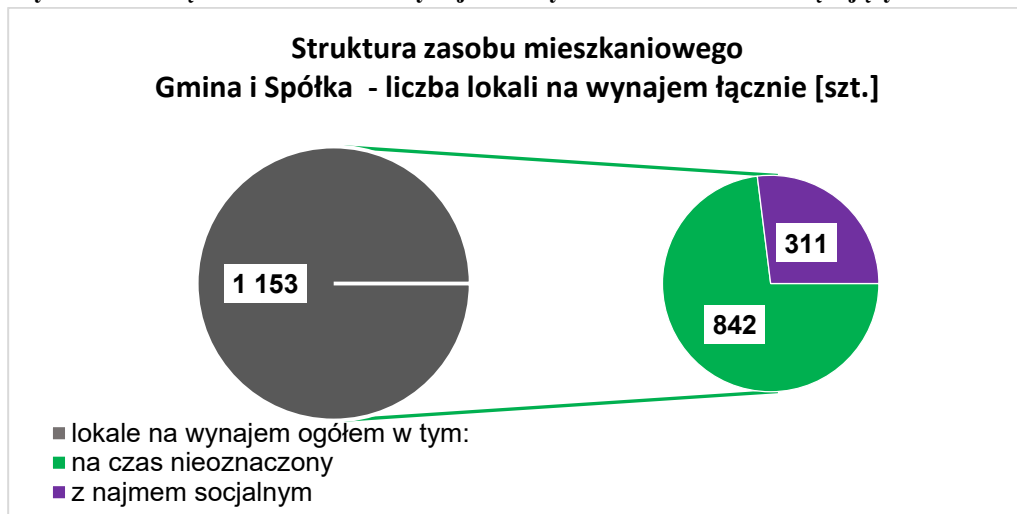
L.p.	RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	Liczba lokali [szt.]	Powierzchnia lokali [m2]
1	2	3	4
1.	lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony	533	25 788
2.	lokale przeznaczone do najmu socjalnego	83	1 913
3.	<b>Razem</b>	<b>616</b>	<b>27 701</b>

Wykres nr 2. Lokale Spółki wynajmowane na zasadach obowiązujących w Mieście – stan na 31.12.2022 r.



3. Łączną liczbę lokali Miasta oraz Spółki wynajmowanych na zasadach obowiązujących w Mieście przedstawia poniższy wykres nr 3.

Wykres nr 3. Łączna liczba lokali wynajmowanych na zasadach obowiązujących w Mieście – stan na 31.12.2022 r.



§ 6.1. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach opracowano na podstawie planów związanych z:

- 1) inwestycjami, w tym przebudową budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 i postawieniem kontenerów przeznaczonych do najmu socjalnego;
- 2) sprzedażą lokali;
- 3) zakupem lokali;
- 4) przekazywaniem majątku Miasta do Spółki – zgodnie z Zarządzeniem nr 410/2020 Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 30.06.2020 r. w sprawie wniesienia przez Gminę Miasto Świnoujście wkładów do nowoutworzonej spółki pod firmą ZGM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powstałej w wyniku likwidacji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu;
- 5) zmianą przeznaczenia lokali mieszkalnych w szkołach na cele oświatowe.

**2. Planuje się, że W okresie kolejnych 5 lat zasób lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony zmniejszy się o 62 lokale. W zasobie tym planuje się poniższe zmiany, przedstawione również W tabeli nr 2:**

- 1) **zmniejszenie liczby lokali poprzez:**
  - a) sprzedaż **33 lokali**,
  - b) przekazanie części lokali do majątku Spółki – między innymi w budynkach, w których zakończy się trwałość projektów związana ze współfinansowaniem inwestycji ze środków Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego – **21 lokale**,
  - c) likwidację **5 lokali** znajdujących się w szkołach z przeznaczeniem na działalność oświatową,
  - d) przekształcenie na lokale z najmem socjalnym gr. A – **13 lokali**;
- 2) **zwiększenie zasobu lokali poprzez zakup średnio 2 lokale rocznie, tj. 10 w ciągu 5 lat (liczba zakupionych mieszkań zależy od możliwości finansowych Gminy i wsparcia finansowego ze środków zewnętrznych).**

**3. W prognozowanym okresie zakłada się, że liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego zmniejszy się o 82 lokale. W zasobie tym planuje się poniższe zmiany, przedstawione również W tabeli nr 3:**

- 1) **zmniejszenie liczby lokali związane z:**

- a) przebudową budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20, tj. – utrata **193 lokali gr. B**,  
 b) sprzedażą **1 lokalu** (gr. A) - po jego wysiedleniu,  
 c) przekazaniem części lokali do majątku Spółki – **8 lokali**;
- 2) **zwiększenie zasobu** lokali z najmem socjalnym poprzez:  
 a) przebudowę budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 i uzyskanie łącznie **92 lokali** z najmem socjalnym, w tym : **gr. A – 46 lokali** oraz **46 lokali** z najmem socjalnym **gr. B**,  
 b) zakup kontenerów socjalnych – **15 szt.**,  
 c) przekształcenie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony na najem socjalny gr. A – **13 lokali**.
4. Zmiany liczby zasobu mieszkaniowego, o których mowa w ust. 2 i 3 w poszczególnych latach przedstawione zostały w tabeli nr 2, 3, 4 oraz 5.

**Tabela nr 2. Zmiany w liczbie lokali mieszkalnych w latach 2023-2027 (szt.)**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12 2022 r.	2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Stan na początek roku (cały zasób)		537	528	462	469	422	537
2.	<b>zwiększenie zasobu, w tym:</b>	x	2	53	12	48	2	117
a)	zakup kontenerów socjalnych	x	0	5	10	0	0	15
b)	lokale uzyskane w wyniku przebudowy H. Modrzejewskiej 20	x	0	46	0	46	0	92
c)	zakup lokali w ramach pierwokupu	x	2	2	2	2	2	10
3.	<b>zmniejszenie zasobu, w tym:</b>	x	11	119	5	95	31	261
a)	przebudowa budynku H. Modrzejewskiej 20	x	0	100*	0	93*	0	193*
b)	lokale przekazane do TBS Lokum sp. z o.o.	x	0	8	0	0	21	29
c)	lokale sprzedane w ramach pierwszeństwa nabycia	x	0	5	0	0	5	10
d)	lokale sprzedane w wyniku przetargu lub dosprzedaży	x	9	2	5	2	2	20
e)	lokale sprzedane na rzecz najemców	x	2	2	0	0	0	4
f)	lokale przekazane na cele oświatowe (dot. szkół)	x	0	2	0	0	3	5
4.	Stan na koniec roku (cały zasób)	537	528	462	469	422	393	393

\*lokal z najmem socjalnym w budynku przy ul. Modrzejewskiej 20 składa się z jednego pokoju - pomieszczenia

**Tabela nr 3. Zmiany w zasobie lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas nieoznaczony w latach 2023-2027 (szt.)**

Lp.	Stan i zmiany	Stan na 31.12. 2022 r.	2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027
1	2		3	4	5	6	7	8
1.	Stan na początek roku	x	309	288	273	270	270	309
2.	zakupione w ramach pierwokupu	x	2	2	2	2	2	10
3.	Sprzedane w ramach pierwszeństwa w nabyciu	x	- 10	-5	0	0	-5	-20
	sprzedane na rzecz najemców lub w wyniku przetargu	x	0	-4	-5	-2	-2	-13
4.	przekazane do zasobu lokali z najmem socjalnym gr. A	x	-13	0	0	0	0	-13
5.	przekazane do TBS Lokum sp. z o. o.	x	0	-6	0	0	-15	-21
6.	przeznaczone na cele oświatowe	x	0	-2	0	0	-3	-5
7.	Stan na koniec roku	309	288	273	270	270	247	247

**Tabela nr 4. Zmiany w zasobie lokali przeznaczonych do najmu socjalnego w latach 2023-2027 (szt.)**

Lp.	Stan i zmiany	Stan na 31.12. 2022 r.	2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027
1	2		3	4	5	6	7	8
1.	Stan na początek roku	x	228	240	189	199	152	228
2.	uzyskane w wyniku budowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, w tym kontenery	x	0	51	10	46	0	107
3.	utracone w wyniku przebudowy budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 (gr. B)	x	0	- 100	0	-93	0	- 193
5.	przekazane z zasobu lokali na czas nieoznaczony do gr. A (przekształcenie)	x	13	0	0	0	0	13
6.	sprzedane po wysiedleniu - lokal gr A	x	-1	0	0	0	0	-1
	przekazane do TBS Lokum sp. z o.o.	x	0	-2	0	0	-6	-8
8.	Stan na koniec roku	228	240	189	199	152	146	146

5. Zmiany W zasobie lokali z najmem socjalnym W budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 związane są z jego przebudową, a efekt tych zmian przedstawiony został W tabeli nr 5. W wyniku przebudowy powstaną samodzielne lokale z indywidualnymi węzłami sanitarnymi, zwiększy się powierzchnia lokali i zlikwidowane zostaną wspólne łazienki oraz kuchnie.

**Tabela nr 5 Planowana przebudowa budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20**

L.p.	Budynek przy ul. H. Modrzejewskiej 20	Liczba lokali/ pomieszczeń do zamieszkiwania [szt.]	Powierzchnia pokoi [m <sup>2</sup> ]	liczba osób, które zamieszkują /zamieszkają w budynku
1	2	3	4	5
1.	przed przebudową*	193*	2 647,23	294
2.	po przebudowie**	92/128**	1 656,50	250

\*przed przebudową lokal z najem socjalnym w budynku przy ul. Modrzejewskiej 20 składa się z jednego pokoju - pomieszczenia i wspólnych pomieszczeń sanitarnych

\*\*po przebudowie powstaną samodzielne lokale z indywidualnymi węzłami sanitarnymi

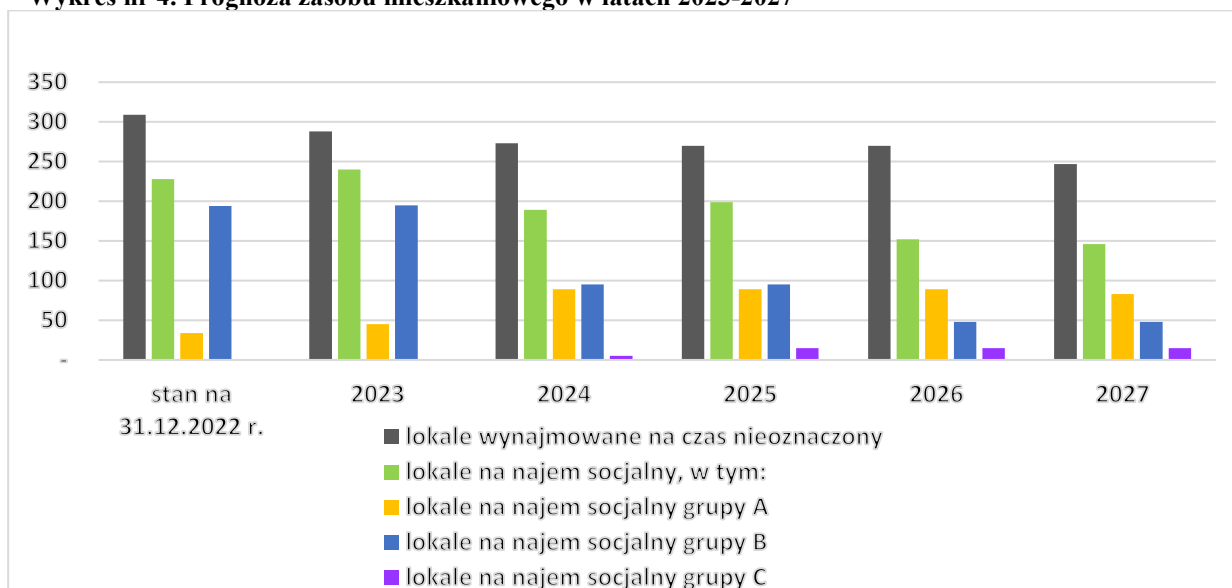
6. Zbiorcze liczbowe zestawienie przewidywanych zmian w mieszkaniowym zasobie w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 6 oraz wykres nr 4.

**Tabela nr 6. Prognoza zmian liczby lokali w latach 2023-2027 (szt.)**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2022 r.	2023	2024	2025	2026	2027
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	<b>Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w tym:</b>	537	528	462	469	422	393
a)	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	309	288	273	270	270	247
b)	lokale z najmem socjalnym, w tym:	228	240	189	199	152	146
c)	lokale z najmem socjalnym grupy A	34	45	89	89	89	83
d)	lokale z najmem socjalnym grupy B	194	195	95	95	48	48
e)	lokale z najmem socjalnym grupy C	0	0	5	15	15	15

Wg stanu na dzień 31.12.2022 r. 5 lokali znajdowało w obiektach użyteczności publicznej (szkoły).

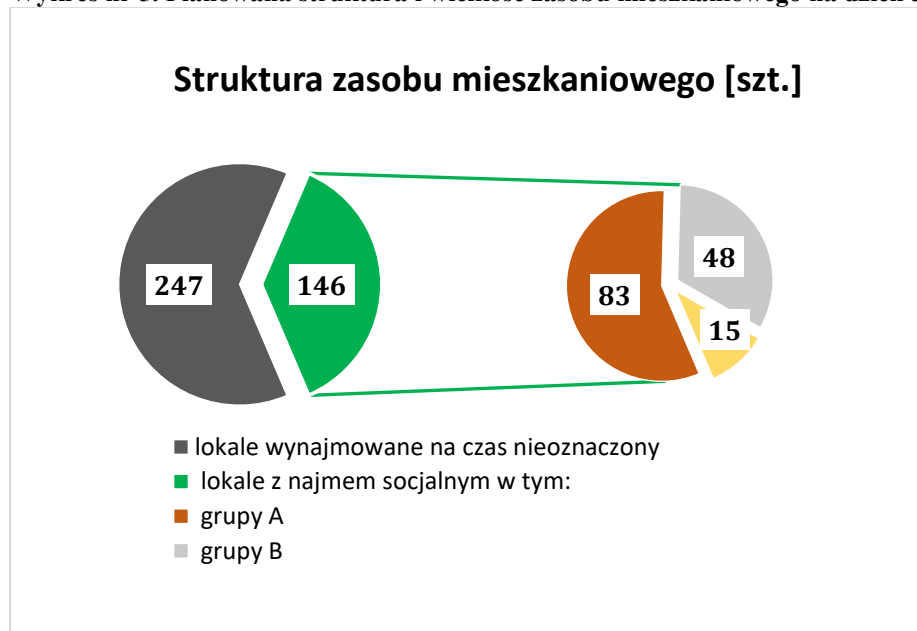
**Wykres nr 4. Prognoza zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027**





7. Planowaną strukturę i liczbę lokali Miasta na koniec roku 2027 przedstawia wykres nr 5.

Wykres nr 5. Planowana struktura i wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2027 r.

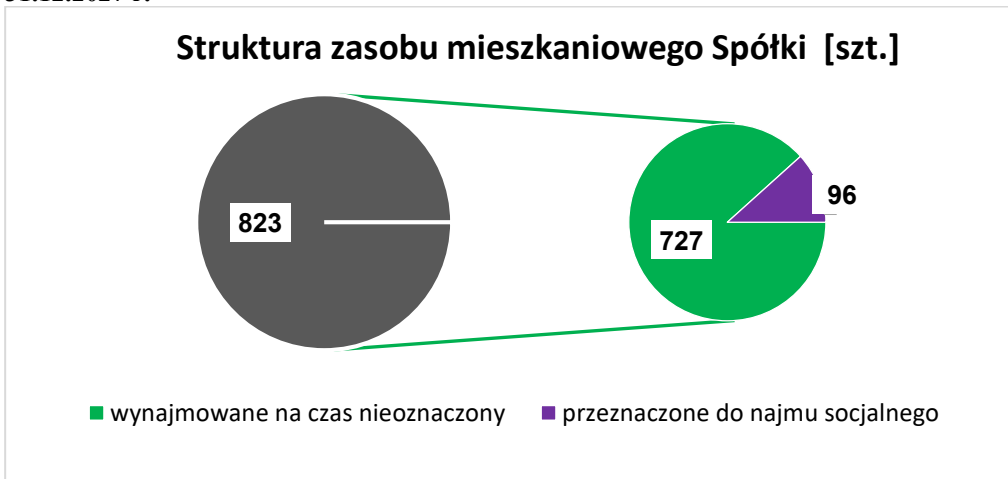


8. W latach 2025 i 2026 Spółka dodatkowo udostępni Gminie łącznie 175 własnych lokali powstałych w wyniku inwestycji – budowy nieruchomości mieszkalnych przy ul. Ludzi Morza 2,4,4a (64 lokale), H. Modrzejewskiej 22 (52 lokale) oraz Okólnej 15 (59 lokali). Lokale te będą wynajmowane wnioskodawcom oczekującym na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z zasobów Gminy. Planowaną łączną strukturę i liczbę lokali Spółki przeznaczonych do wynajmowania na zasadach obowiązujących w Mieście na koniec roku 2027 przedstawia tabela nr 7 i wykres nr 6.

Tabela nr 7. Prognozowany zasób lokali mieszkalnych Spółki przeznaczony do wynajmowania na zasadach obowiązujących w Mieście – stan na 31.12.2027 r

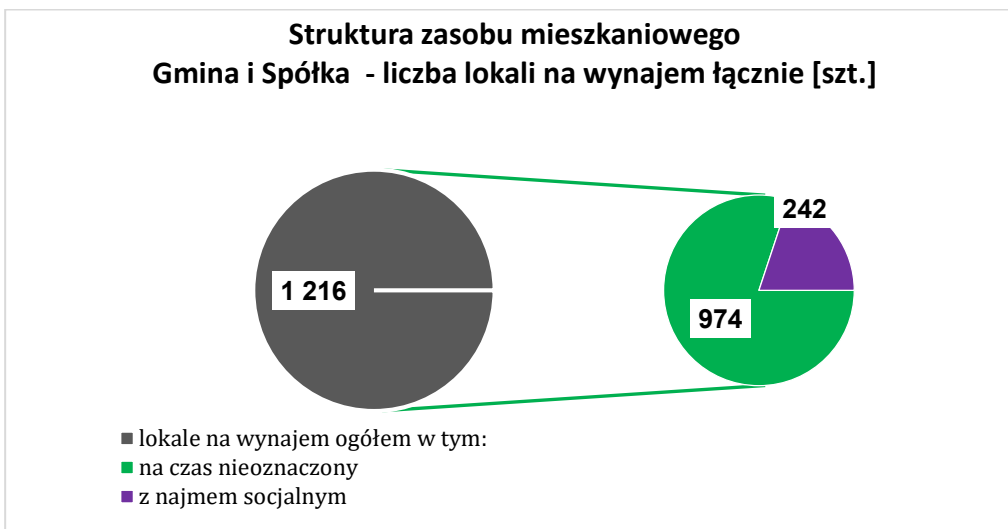
L.p.	RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	Liczba lokali [szt.]	Powierzchnia lokali [m2]
1	2	3	4
1.	lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony	727	35 200
2.	lokale przeznaczone do najmu socjalnego	96	2 537
3.	<b>Razem</b>	<b>823</b>	<b>37 737</b>

Wykres nr 6. Prognozowany zasób lokali Spółki wynajmowanych na zasadach obowiązujących w Mieście – stan na 31.12.2027 r.



9. Prognozowaną łączną liczbę lokali Miasta oraz Spółki wynajmowanych na zasadach obowiązujących w Mieście na koniec 2027 r. przedstawia poniższy wykres nr 7.

Wykres nr 7. Łączna liczba lokali wynajmowanych na zasadach obowiązujących w Mieście – prognozowany Stan na 31.12.2027 r.



## Rozdział 2

### Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

§ 7.1. Podstawą określenia stanu technicznego lokali z mieszkaniowego zasobu są roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne, wykonywane zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), a także wizje lokalne, ekspertyzy i opinie techniczne w tym zakresie. Definicje dotyczące określenia stanu technicznego lokali zawarto w tabeli nr 29 wieszce 4-4d.

2. Na koniec 2022 r. największy odsetek lokali z mieszkaniowego zasobu znajduje się w budynkach o dobrym stanie technicznym – 61%. Lokale w bardzo dobrym stanie stanowią 17%, a w średnim stanie

technicznym 18% ogółu lokali Miasta. Ocenę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2022 r. przedstawia tabela nr 8.1.

3. Prognozuje się, że w okresie kolejnych 5 lat, stan techniczny budynków nie ulegnie pogorszeniu. Wzrośnie natomiast liczba lokali w stanie bardzo dobrym – głównie w wyniku przebudowy budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20.

§ 8. Zaplanowane w programie działania inwestycyjne i remontowe oraz ukierunkowana ekonomicznie sprzedaż spowodują, że na koniec 2027 r. w mieszkaniowym zasobie nie będzie lokali w budynkach o złym stanie technicznym, a lokale w stanie bardzo dobrym i dobrym stanowić będą ponad 80% zasobu (patrz tabela nr 8.2.).

**Tabela nr 8.1. Stan techniczny lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022 r.**

Lp.	Rodzaj lokali	liczba lokali ogółem	liczba lokali w budynkach o stanie technicznym:				
			bardzo dobrym	dobrym	średnim	zadawalającym	złym
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	309	89	121	80	11	8
2.	lokale grupy A będące przedmiotem najmu socjalnego	34	0	16	15	3	0
3.	lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego	194	0	194	0	0	0
4.	lokale grupy C będące przedmiotem najmu socjalnego.	0	0	0	0	0	0
5.	<b>RAZEM</b>	<b>537</b>	<b>89</b>	<b>331</b>	<b>95</b>	<b>14</b>	<b>8</b>
6.	<b>udział w całym zasobie lokali</b>	<b>100%</b>	<b>17%</b>	<b>61%</b>	<b>18%</b>	<b>3%</b>	<b>1%</b>

**Tabela nr 8.2. Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych na koniec 2027 r.**

Lp.	Rodzaj lokali	liczba lokali ogółem	liczba lokali w budynkach o stanie technicznym:				
			bardzo dobrym	dobrym	średnim	zadawalającym	złym
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	247	64	135	46	2	0
2.	lokale grupy A będące przedmiotem najmu socjalnego	83	46	24	8	5	0
3.	lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego	48	46	2	0	0	0
4.	lokale grupy C będące przedmiotem najmu socjalnego	15	0	15	0	0	0
5.	<b>RAZEM</b>	<b>393</b>	<b>156</b>	<b>176</b>	<b>54</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
6.	<b>udział w całym zasobie lokali</b>	<b>100%</b>	<b>40%</b>	<b>44%</b>	<b>14%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>

**DZIAŁ III**  
**ANALIZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH, REMONTOWYCH ORAZ MODERNIZACYJNYCH**  
**WRAZ Z PLANEM REMONTÓW I MODERNIZACJI**

**Rozdział 1**  
**Analiza potrzeb mieszkaniowych**

§ 9. Prognozowane potrzeby mieszkaniowe osób oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu na lata 2023-2027 i przewidywany stopień ich realizacji w oparciu o możliwości dostarczania lokali przedstawiono w poniższej tabeli nr 9.

**Tabela nr 9. Potrzeby mieszkaniowe i stopień ich realizacji w latach 2023-2027 oraz deficyt na koniec okresu (szt.)**

Lp.	Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta	Potrzeby w latach 2023-2027	Liczba wniosków do realizacji w latach 2023-2027	Deficyt na koniec 2027 r.
1	2	3	4	5
1.	<b>Łączne potrzeby lokali, w tym:</b>	<b>806</b>	<b>384</b>	<b>422</b>
2.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	501	221	280
3.	lokale będące przedmiotem najmu socjalnego, w tym:	305	163	142
4.	lokale grupy A	67	67	0
5.	lokale grupy B	205	81	124
6.	lokale grupy C	33	15	18

**§ 10.1. Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony:**

- 1) na podstawie list wnioskodawców oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z lat 2015-2021 szacuje się, że ogólna liczba wnioskodawców oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony będzie wzrastać;
- 2) przewiduje się, że w latach 2023-2027 kwalifikujących się i ubiegających się o lokale wynajmowane na czas nieoznaczony będzie łącznie około 487 gospodarstw domowych;
- 3) na wielkość zapotrzebowania będzie miała wpływ konieczność przeniesienia mieszkańców z lokali przeznaczonych do sprzedaży na podstawie art. 21 ust. 4 ustawy, wykazanych w § 37.

2. Zakłada się, że w planowanym okresie na rynku wtórnym zakupionych zostanie ok. 10 lokali celem przeznaczenia ich w pierwszej kolejności do najmu na czas nieoznaczony lub, w razie potrzeby, na najem socjalny gr A.

3. Przewidywane potrzeby w zakresie wynajmowania lokali na czas nieoznaczony w latach 2023-2027 przedstawia tabela nr 10.

**Tabela nr 10. Potrzeby w zakresie wynajmowania lokali na czas nieoznaczony (szt.)**

Lp.	Gospodarstwa domowe kwalifikujące się do zawarcia umowy najmu lokalu	2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	potrzeby	360	380	405	365	290	X
2.	planowana realizacja	8	8	74*	121*	10	221
3.	<b>niezrealizowane</b>	<b>352</b>	<b>372</b>	<b>331</b>	<b>244</b>	<b>280</b>	<b>X</b>

\*w realizacji uwzględnione zostało 175 lokali Spółki udostępnionych Gminie do wynajmowania wnioskodawcom oczekującym na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony – patrz § 6 ust. 8.

### § 11. Lokale przeznaczone do najmu socjalnego:

#### 1) Lokale grupy A będące przedmiotem najmu socjalnego:

- a) przewiduje się, że do 2025 r. zapotrzebowanie na lokale gr A z najmem socjalnym będzie większe z uwagi na:
- przebudowę budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 i konieczność wykwaterowania części rodzin do tego typu lokali z klatki A,
  - potrzebę wykwaterowania 3 gospodarstw domowych z budynku przy ul. Holenderskiej 2,
  - potrzebę wykwaterowania 1 gospodarstwa domowego z budynku przy ul. Kadm. W. Steyera 51,
- b) zakłada się oddanie do użytku 46 lokali w klatce B budynku przy ul. Modrzejewskiej 20, tj.:
- zasiedlenie na przełomie lat 2024/2025 lokatorami kwalifikującymi się do takiego lokalu z klatki A,
  - zasiedlenie lokatorami zamieszkującymi w lokalach gr. A (będących w zasobach Spółki), których nie stać na zapłatę kaucji zabezpieczającej i przekształcenie tego lokalu na lokal z umową na czas nieoznaczony,
  - zasiedlenie części lokali wnioskodawcami kwalifikującymi się do lokalu gr. A oczekującymi na liście na lokal gr. B,
- c) od 2025 r. nie przewiduje się deficytu w zakresie dostarczania lokali grupy A.

Przewidywane potrzeby i realizację w zakresie najmu socjalnego lokali grupy A przedstawia tabela nr 11.

**Tabela nr 11. Potrzeby i planowana realizacja w zakresie najmu socjalnego lokali grupy A (szt.)**

Lp.	Gospodarstwa domowe		2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	zamieszkujące w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony, z którymi będzie zawarta umowa najmu socjalnego	potrzeby	1	1	1	1	1	X
		realizacja	1	1	1	1	1	5
2.	kwalifikujące się do najmu socjalnego lokali grupy A	potrzeby	20	30	22	3	3	X
		realizacja	10	24	22	3	3	62
3.	razem	potrzeby	21	31	23	4	4	X
		realizacja	11	25	23	4	4	67
4.	<b>niezrealizowane wnioski</b>		<b>10</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>X</b>

2) Lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego:

- a) w latach 2023-2024 przewiduje się zapotrzebowanie na ten rodzaj lokali dla ok. 130 -170 rodzin, w tym dla około 33 rodzin wykwaterowanych z przebudowywanego budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 – klatka A,
- b) przewiduje się, że roczny wzrost zapotrzebowania wyniesie około 10 gospodarstw domowych kwalifikujących się do zawarcia pierwszej umowy najmu socjalnego lokalu grupy B,
- c) zakłada się, że w latach 2023-2025 lista oczekujących na najem socjalny lokali grupy B może być realizowana w niewielkim stopniu,
- d) na koniec 2027 r. deficyt lokali grupy B może wynieść około 124 lokale.

Przewidywane potrzeby i planowaną realizację w zakresie najmu socjalnego grupy B przedstawia tabela nr 12.

**Tabela nr 12. Potrzeby i planowana realizacja w zakresie najmu socjalnego lokali grupy B (szt.)**

Lp.	Gospodarstwa domowe		2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	kwalifikujące się do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego	potrzeby	130	173	155	160	145	X
2.		planowana realizacja	1	1	0	25	21	48
3.	kwalifikujące się do przeniesienia z klatki A przy ul. Modrzejewskiej 20	planowana realizacja	10	23	0	0	0	33
4.	<b>niezrealizowane</b>		<b>119</b>	<b>149</b>	<b>155</b>	<b>135</b>	<b>124</b>	<b>X</b>

3) Lokale grupy C będące przedmiotem najmu socjalnego:

- a) planuje się wynajęcie łącznie około 15 lokali grupy C w ramach najmu socjalnego w celu realizacji wyroków eksmisyjnych (pierwsza umowa),
- b) zakłada się, że część wyroków eksmisyjnych nie będzie realizowana z powodu zawierania ugód lub spłaty zadłużenia,
- c) planowana realizacja wyroków eksmisyjnych będzie możliwa pod warunkiem postawienia na wyznaczonej przez Miasto działce 5 kontenerów w roku 2024 i 10 kontenerów w roku 2025, przeznaczonych na najem socjalny lokali grupy C,
- d) przewiduje się, że na koniec 2027 r. deficyt lokali gr. C będzie wynosił około 18 lokali,
- e) zakłada się realizację wyroków eksmisyjnych do lokali Spółki.

Przewidywane potrzeby i planowaną realizację w zakresie najmu socjalnego grupy C przedstawia tabela nr 13.

**Tabela nr 13. Potrzeby i planowana realizacja w zakresie najmu socjalnego lokali grupy C (szt.)**

Lp.	Gospodarstwa domowe		2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	kwalifikujące się do zawarcia pierwszej umowy najmu lokalu socjalnego	potrzeby	12	16	16	12	18	X
2.		planowana realizacja	0	5	10	0	0	15
3.	<b>niezrealizowane</b>		<b>12</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>18</b>	<b>X</b>

## Rozdział 2

### Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych oraz plan remontów i modernizacji

§ 12. Analiza stanu technicznego budynków i lokali wskazuje, że w kolejnych latach należy wykonać:

- 1) w budynkach:
  - a) remont klatek schodowych z wymianą instalacji elektrycznej na częściach wspólnych – w budynkach 100% gminnych,
  - b) bieżące naprawy części wspólnych – w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 2) w lokalach mieszkalnych:
  - a) zmiany sposobu ogrzewania,
  - b) legalizacje łazienek,
  - c) przebudowę lokali w celu polepszenia standardu.

§ 13.1. Plan remontów na lata 2023-2027 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu mieszkaniowego, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuną pojawiający się stan zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców.

#### 2. Planuje się, że w trakcie analizowanego okresu nastąpią zmiany (patrz: tabela nr 14 i 15):

- 1) w zakresie lokali ogrzewanych indywidualnie:
  - a) likwidacja trzonów piecowych licowanych kaflami,
  - b) udział lokali z centralnym ogrzewaniem etażowym opalonym paliwem stałym na koniec okresu sprawozdawczego - spadek o 2%,
  - c) ogrzewanie etażowe opalane gazem – wzrost o 6%,
  - d) ogrzewanie elektryczne – wzrost o 4% (w wyniku utworzenia tzw. „osiedla modułowego);
- 2) w zakresie ogrzewania lokali z sieci i wyposażenia w instalacje ciepłej wody:
  - a) c.o. z sieci miejskiej – wzrost o 9%,
  - b) c.o. z gazowej kotłowni lokalnej – spadek o 13%,
  - c) ciepła woda z sieci – wzrost o 8%.

**Tabela nr 14. Liczba i struktura ogrzewania i zasilania w ciepłą wodę lokali z mieszkaniowego zasobu na 31.12.2022 r.**

Lp.	Rodzaj lokali	liczba lokali ogółem	liczba lokali wyposażonych w:						
			c.o. z sieci miejskiej	c.o. z gazowej kotłowni lokalnej	ogrzewanie etażowe opalane gazem	ogrzewanie etażowe opalane paliwem stałym	trzony piecowe licowane kaflami	ogrzewanie elektryczne	c.w. z sieci
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	309	159	1	107	16	19	7	100
2.	lokale z najmem socjalnym grupy A	34	4	0	25	0	4	1	0
3.	lokale z najmem socjalnym grupy B	194	0	194	0	0	0	0	0
4.	lokale z najmem socjalnym grupy C	0	0	0	0	0	0	0	0
5.	<b>RAZEM</b>	<b>537</b>	<b>163</b>	<b>195</b>	<b>132</b>	<b>16</b>	<b>23</b>	<b>8</b>	<b>100</b>
6.	<b>udział w całym zasobie lokali</b>	<b>100%</b>	<b>30%</b>	<b>37%</b>	<b>25%</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>1%</b>	<b>19%</b>

Tabela nr 15. Prognoza liczby i struktury ogrzewania i zasilania w ciepłą wodę lokali z mieszkaniowego zasobu na koniec 2027 r.

Lp.	Rodzaj lokali	liczba lokali ogółem	liczba lokali wyposażonych w:						
			c.o. z sieci miejskiej	c.o. z gazowej kotłowni lokalnej	ogrzewanie etażowe opalane gazem	ogrzewanie etażowe opalane paliwem stałym	trzoney piecowe licowane kaflami	ogrzewanie elektryczne	c.w. z sieci
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	247	138	0	101	2	0	6	106
2.	lokale z najmem socjalnym grupy A	83	16	46	20	1	0	0	0
3.	lokale z najmem socjalnym grupy B	48	0	48	0	0	0	0	0
4.	lokale z najmem socjalnym grupy C	15	0	0	0	0	0	15	0
5.	<b>RAZEM</b>	<b>393</b>	<b>154</b>	<b>94</b>	<b>121</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>106</b>
6.	udział w całym zasobie lokali	100%	39%	24%	31%	1%	0%	5%	27%
7.	różnica pomiędzy stanem na dzień 31.12.2022 r. a stanem na koniec 2027 r.	0%	9%	-13%	6%	-2%	-4%	4%	8%

### 3. Planuje się, że w trakcie analizowanego okresu nastąpią zmiany (patrz: tabela nr 16 i 17):

- 1) w zakresie wyposażenia w pomieszczenia sanitarne udział lokali posiadających:
  - a) łazienkę – wzrost do 95%,
  - b) łazienkę i WC poza lokalem lub wspólne pomieszczenia sanitarne – spadek o 37%,
  - c) udogodnienia dla osób niepełnosprawnych – wzrost o 2%;
- 2) na koniec 2027 r. nie będzie lokali wyposażonych wyłącznie w wc;
- 3) w związku z przebudową budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 oraz inwestycją wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Krzywej 1 A, B, C, D, E, w której Miasto posiada swoje udziały, polegającą na dobudowie dźwigów osobowych, liczba lokali z dostępem do windy wzrośnie do 176 szt., czyli o 41%.



Tabela nr 16. Wyposażenie lokali z mieszkaniowego zasobu na 31.12.2022 r.

Lp.	Rodzaj lokali	liczba lokali ogółem	liczba lokali [szt.]:					
			wyposażonych w łazienkę z WC	wyposażonych w tylko w WC	wyposażonych w łazienkę i WC poza lokalem lub wspólne	z wymienioną stolarką	z udogodnieniami dla osób z niepełnosprawnością ruchową	w budynkach z windą
1	2	3	4		5	6	7	8
1.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	309	267	11	31	254	5	65
2.	lokale z najmem socjalnym grypy A	34	31	0	3	19	2	0
3.	lokale z najmem socjalnym grypy B	194	0	0	194	193	24	0
4.	lokale z najmem socjalnym grypy C	0	0	0	0	0	0	0
5.	<b>RAZEM</b>	<b>537</b>	<b>298</b>	<b>11</b>	<b>228</b>	<b>466</b>	<b>31</b>	<b>65</b>
6.	<b>udział w całym zasobie lokali</b>	<b>100%</b>	<b>56%</b>	<b>2%</b>	<b>42%</b>	<b>87%</b>	<b>6%</b>	<b>12%</b>

Tabela nr 17. Prognozowane wyposażenie lokali z mieszkaniowego zasobu na koniec 2027 r.

Lp.	Rodzaj lokali	liczba lokali ogółem	liczba lokali [szt.]:					
			wyposażonych w łazienkę z WC	wyposażonych w tylko w WC	wyposażonych w łazienkę i WC poza lokalem lub wspólne	z wymienioną stolarką	z udogodnieniami dla osób z niepełnosprawnością ruchową	w budynkach z windą
1.	2	3	4		5	6	7	8
1.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	247	244	0	3	247	8	84
2.	lokale z najmem socjalnym grupy A	83	66	0	17	83	10	46
3.	lokale z najmem socjalnym grupy B	48	47	0	1	48	10	46
4.	lokale z najmem socjalnym grupy C	15	15	0	0	15	5	0
5.	<b>RAZEM</b>	<b>393</b>	<b>372</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>393</b>	<b>33</b>	<b>176</b>
6.	<b>udział w całym zasobie lokali</b>	<b>100%</b>	<b>95%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>	<b>8%</b>	<b>53%</b>
7.	<b>różnica udziału pomiędzy stanem na dzień 31.12.2022r., a stanem na koniec 2027 r.</b>	<b>X</b>	<b>39%</b>	<b>-2%</b>	<b>-37%</b>	<b>13%</b>	<b>2%</b>	<b>41%</b>

§ 14.1. Plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 18. Plan ten przewiduje:

- 1) remonty części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta;
- 2) remont 2 klatek schodowych w budynkach Miasta, z wymianą instalacji elektrycznej (przy ul. Łużyckiej 4, Grunwaldzkiej 64);
- 3) bieżące naprawy w budynkach Miasta (np. naprawa pokrycia dachowego).

**Tabela nr 18. Plan robót remontowych i modernizacyjnych budynków na lata 2023-2027**

L p.	Rodzaj prac	Wyszczególnienie	Potrzeby remontów i przebudów (tys. zł)	Plan nakładów remontowych i przebudów w kolejnych latach					
				2023 - 2027	2023	2024	2025	2026	2027
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	remonty i modernizacje budynków Miasta	termomodernizacja budynku	0	0	0	0	0	0	0
2.		naprawa pokrycia dachowego	186	125	15	20	25	30	35
3.		wymiana stropów drewnianych	500	157	37	20	30	40	30
4.		remonty klatek schodowych	1 120	125	50	75	0	0	0
5.		wymiana poziomów i pionów wod. – kan.	280	244	43	46	49	52	54
6.		wymiana instalacji elektrycznej	420	310	40	50	60	70	90
7.		drobne remonty	224	154	45	20	25	29	35
8.	<b>Razem poz. 1-7</b>		<b>2 730</b>	<b>1 115</b>	<b>230</b>	<b>231</b>	<b>189</b>	<b>221</b>	<b>244</b>
9.	modernizacje i remonty części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych w udziale przypadającym na Miasto		3 401	3 401	521	577	666	764	873
10.	<b>Razem poz. 8-9</b>		<b>6 131</b>	<b>4 516</b>	<b>751</b>	<b>808</b>	<b>855</b>	<b>985</b>	<b>1 117</b>

2. Plan remontów i przebudów lokali mieszkalnych z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 19. Plan ten przewiduje:

- 1) zmianę sposobu ogrzewania w 35 lokalach;
- 2) wykonanie lub legalizację łazienki w około 30 lokalach;
- 3) remont kompleksowy w około 24 lokalach; mniejsze naprawy bieżące

**Tabela nr 19. Plan robót remontowych i modernizacji lokali na lata 2023-2027**

Lp.	Rodzaj prac	Wyszczególnienie	Potrzeby remontowe i przebudów (tys. zł)	Plan nakładów remontowych i przebudów w kolejnych latach					
				2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1.	modernizacja lokali	zmiana sposobu ogrzewania	7 748	2 070	570	350*	350*	390*	410*
2.		wydzielenie łazienki	14 375	2 000	0	400*	400*	600*	600*
3.	remonty kompleksowe w lokalach		1 500	270	0	40	100	50	80
4.	remonty bieżące w lokalach – budowlane, elektryczne i sanitarne		2 065	107	0	10	56	16	25
5.	<b>Razem</b>		<b>25 688</b>	<b>4 447</b>	<b>570</b>	<b>800</b>	<b>906</b>	<b>1 056</b>	<b>1 115</b>

\* modernizacja lokali odbywać się będzie w miarę posiadania środków na ten cel przy wykorzystaniu środków z Funduszu termomodernizacji i remontów obsługiwanego przez BGK

3. Efektem przyjętych założeń związanych z poprawą stanu technicznego zasobów mieszkaniowych będzie:

- 1) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 2) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- 3) polepszenie jakości zamieszkania.

### Rozdział 3

#### Zamierzenia inwestycyjne

§ 15.1. W mieszkaniowym zasobie planowane są następujące inwestycje:

- 1) w roku 2024 – przebudowa klatki B w budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 – I etap, na skutek której powstanie 46 lokali mieszkalnych o wyższym standardzie, wyposażonych w pełny węzeł sanitarny oraz kuchnię;
- 2) w latach 2024-2025 – prognozowane jest postawienie 15 kontenerów wyposażonych w węzeł sanitarny, kuchenny oraz ogrzewanie elektryczne; planuje się, że kontenery stanowić będą zasób lokali grupy C przeznaczonych do najmu socjalnego dla mieszkańców, którzy nie dbają o wynajmowane im lokale i nie płacą za nie czynszu;
- 3) w 2026 r. zakończenie II etapu przebudowy budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20, w wyniku której powstanie kolejnych 46 lokali.

2. Planowane zmiany liczby lokali, które powstaną na skutek zamierzeń inwestycyjnych, o których mowa w ust. 1 przedstawia tabela nr 20.

**Tabela nr 20. Planowana liczba lokali, które powstaną w wyniku inwestycji (szt.)**

Lp.	Inwestycje związane z powstaniem lokali	2023	2024	2025	2026	2027	2023- 2027
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	grupy A przeznaczonych do wynajęcia w ramach najmu socjalnego (przebudowa H. Modrzejewskiej 20 – I etap)	0	46	0	0	0	46
2.	grupy B przeznaczonych do wynajęcia w ramach najmu socjalnego (przebudowa H. Modrzejewskiej 20 – II etap)	0	0	0	46	0	46
3.	grupy C przeznaczonych do wynajęcia w ramach najmu socjalnego (kontenery)	0	0	5	10	0	15
4.	<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>5</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>107</b>

3. Planowane inwestycje Spółki, w wyniku których powstaną lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 21.

**Tabela nr 21. Liczba lokali, które powstaną w wyniku inwestycji wykonywanych przez Spółkę (szt.)\***

Lp.	Inwestycje związane z powstaniem lokali	2023	2024	2025	2026	2027	2023- 2027
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Ludzi Morza 2-4	0	0	64	0	0	64
2	Okólna 15	0	0	0	59	0	59
3.	H. Modrzejewskiej 22	0	0	0	52	0	52
4.	<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64</b>	<b>111</b>	<b>0</b>	<b>175</b>

\*inwestycje, w wyniku których powstanie 175 lokali udostępnionych wyłącznie Gminie w celu wynajmowania wnioskodawcom oczekującym na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony - patrz § 6 ust. 8.

#### DZIAŁ IV PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 16.1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu odbywać się będzie zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Miasta Świnoujście w uchwale Nr XXXVIII/325/2008 z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie gospodarki nieruchomościami Miasta Świnoujścia zmienionej uchwałą Nr XXV/203/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 31 maja 2012 r. oraz uchwałą nr LVII/446/2014 z dnia 21 sierpnia 2014 r.

2. Uwzględniając cele wymienione w § 3, część lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony przeznaczono do sprzedaży, w tym:

1) do **sprzedaży w trybie przetargowym** przeznaczono opróżnione lokale:

- a) położone w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, których utrzymywanie w zasobie mieszkaniowym jest nieuzasadnione, z uwagi na wysokie koszty koniecznych remontów i przebudów lokali oraz części wspólnych budynków (tabela nr 24); planuje się, że z puli tej w okresie trwania programu sprzedanych zostanie 7 lokali,
- b) wymagające remontu lub przebudowy, których wykonanie przez Miasto byłoby ekonomicznie nieuzasadnione (tabela nr 25); planuje się, że z puli tej w okresie trwania programu sprzedanych zostanie 9 lokali;

2) do **sprzedaży w trybie bezprzetargowym** na rzecz najemców przeznaczono:

- a) 3 lokale w budynku przy ul. Rycerskiej 11 z bonifikatą 50% (zastosowanie bonifikaty nie wyklucza innych zniżek lub zwwyżek ceny w przypadkach wynikających z uchwały, o której mowa w ust. 1),
  - b) 1 lokal usytuowany przy ul. Hołdu Pruskiego 10/8 z bonifikatą 50%,
  - c) lokale w budynkach stanowiących obecnie własność Miasta oraz lokale gminne znajdujące się w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, które planowane są do przekazania Spółce w kolejnych latach, w związku z realizacją i wynikającym z tego prawem najemców tych lokali do pierwszeństwa ich nabycia przed przekazaniem do Spółki; przewiduje się, że do końca trwania programu, z prawa tego może skorzystać 10 najemców (patrz tabela nr 22, kolumna 6),
  - d) dopuszcza się sprzedaż innych lokali w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach.
3. Do sprzedaży w trybie przetargowym lub bezprzetargowym przeznaczają się lokale niesamodzielne, których przebudowa jest nieopłacalna, a które mogą być dołączone do innych lokali własnościowych (lokale te wskazane zostały w tabeli nr 26). Zakłada się sprzedaż 4 lokali.
  4. Przewiduje się możliwość sprzedaży lokali w drodze przetargu, po wcześniejszym przeprowadzeniu ich mieszkańców do innych lokali na podstawie art. 21 ust. 4 ustawy. Zasada ta dotyczy między innymi zasiedlonych lokali wymienionych w ust. 2.

§ 17.1. Planowana liczba oraz zakładana powierzchnia lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach, z podziałem na rodzaj sprzedaży przewidzianej w § 16, została przedstawiona w tabeli nr 22 i 23. Przyjęto, że sprzedaż lokali z innych tytułów niż wskazane w tych tabelach będzie marginalna.

**Tabela nr 22. Zakładana liczba sprzedanych lokali (szt.)**

Lp.	Rok	Sprzedaż w wyniku przetargu	Sprzedaż związana z dołączeniem do innego lokalu	Sprzedaż z bonifikatą 50%	Sprzedaż związana z pierwokupem	Razem
1	2	3	4	5	6	7
1.	2023	5	4	2	0	11
2.	2024	2	0	2	5	9
3.	2025	5	0	0	0	5
4.	2026	2	0	0	0	2
5.	2027	2	0	0	5	7
6.	2023- 2027	16	4	4	10	34

**Tabela nr 23. Prognozowana powierzchnia sprzedanych lokali (m<sup>2</sup>)**

Lp.	Rok	Sprzedaż w wyniku przetargu	Sprzedaż związana z dołączeniem do innego lokalu	Sprzedaż z bonifikatą 50% <sup>1)</sup>	Sprzedaż związana z pierwokupem	Razem
1	2	3	4	5	6	7
1.	2023	350	148	123	0	621
2.	2024	188	0	91	233	512
3.	2025	270	0	0	0	270
4.	2026	122	0	0	0	122
5.	2027	154	0	0	224	378
6.	2023- 2027	1 084	148	214	457	1 903

**Tabela nr 24. Lokale przeznaczone do sprzedaży, których remont lub przebudowa byłyby nieuzasadnione ekonomicznie, położone w budynkach wpisanych do rejestru zabytków**

Lp.	Adres	nr budynku	nr lokalu
1.	ul. Hołdu Pruskiego	6	7
2.	ul. Hołdu Pruskiego	7	3
3.	ul. Hołdu Pruskiego	7	4
4.	ul. Hołdu Pruskiego	7	5
5.	ul. Hołdu Pruskiego	7	7
6.	ul. Hołdu Pruskiego	7	9
7.	ul. Hołdu Pruskiego	7	10
8.	ul. Hołdu Pruskiego	10	7
9.	ul. Hołdu Pruskiego	10B	15
10.	ul. Hołdu Pruskiego	10B	16
11.	ul. Hołdu Pruskiego	10B	17
12.	ul. Hołdu Pruskiego	11	4
13.	ul. Hołdu Pruskiego	11	4a
14.	ul. Hołdu Pruskiego	11	4b
15.	ul. Hołdu Pruskiego	11	5a
16.	ul. Hołdu Pruskiego	11A	6
17.	ul. Hołdu Pruskiego	12	9
18.	ul. Hołdu Pruskiego	13	5
19.	ul. Hołdu Pruskiego	14	4
20.	ul. Hołdu Pruskiego	14	9

**Tabela nr 25. Lokale przeznaczone do sprzedaży, których remont lub przebudowa byłyby nieuzasadnione ekonomicznie**

Lp.	adres	nr budynku	nr lokalu
1.	ul. Bohaterów Września	7	2
2.	ul. Bohaterów Września	7	3
3.	ul. Bohaterów Września	7	4
4.	ul. Bohaterów Września	7	5
5.	ul. Chopina	18	4a
6.	ul. Chopina	18	7
7.	ul. Marynarzy	2	1
8.	ul. Monte Cassino	19	4-4a-4b
9.	ul. Mostowa	4	1
10.	ul. Mostowa	4	2
11.	ul. Norweska	7	5
12.	ul. Paderewskiego	13	7

Lp.	adres	nr budynku	nr lokalu
13.	ul. Piłsudskiego	10	5
14.	ul. Piłsudskiego	10	6
15.	ul. Piłsudskiego	13	5
16.	ul. Piłsudskiego	33	2a
17.	ul. Piłsudskiego	33	2b
18.	ul. Piłsudskiego	33	2c
19.	ul. Piłsudskiego	33	6 -6a
20.	ul. Piłsudskiego	33A	14a
21.	ul. Sikorskiego	12	3
22.	ul. Sikorskiego	12	5
23.	ul. Sikorskiego	12	6

**Tabela nr 26. Lokale niesamodzielne, przeznaczone do dołączenia do innych własnościowych lokali**

Lp.	adres	nr budynku	nr lokalu
1.	ul. Armii Krajowej	1	11
2.	ul. Hołdu Pruskiego	12	7
3.	ul. Lutycka	5	3
4.	ul. Marynarzy	4	1
5.	ul. Marynarzy	4	2
6.	ul. Paderewskiego	12	7

**Tabela nr 27. Lokale do sprzedaży z bonifikatą 50%**

Lp.	adres	nr budynku	nr lokalu
1.	ul. Hołdu Pruskiego	10	8
2.	ul. Rycerska	11	2
3.	ul. Rycerska	11	4
4.	ul. Rycerska	11	6

§ 18. 1. Łączne wpływy, w przypadku wszystkich planowanych sprzedaży, mogą wynieść około 11 mln. zł. Zostały one przedstawione w podziale na lata w tabeli nr 28.

2. Wpływy ze sprzedaży lokali zostaną wykorzystane na cele mieszkaniowe, w tym na:

- 1) nabycie lokali głównie w celu wynajmowania osobom z listy oczekujących na zawarcie umowy najmu;
- 2) przebudowę istniejących pomieszczeń w celu powiększenia, poprawy stanu technicznego lokali i komfortu zamieszkiwania.

**Tabela 28. Planowane wpływy ze sprzedaży (tys. zł)**

Lp.	Rok	Sprzedaż w wyniku przetargu	Sprzedaż związana z dołączeniem do innego lokalu	Sprzedaż z bonifikatą 50% <sup>1)</sup>	Sprzedaż związana z pierwokupem	Razem
1	2	3	4	5	6	7
1.	2023	2 554	667	497	0	3 718
2.	2024	1 147	0	368	2 138	3 653
3.	2025	691	0	0	0	691
4.	2026	489	0	0	0	489
5.	2027	616	0	0	1 768	2 384
6.	2023- 2027	5 497	667	865	3906	10 935

<sup>1)</sup> nie wyklucza się innych zniżek lub zwwyżek ceny w przypadkach wynikających z uchwały, o której mowa w § 15 ust. 1.

## DZIAŁ V ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

### § 19. Główne założenia polityki czynszowej Miasta:

- 1) dążenie do zrównoważenia przychodów z czynszów za lokale wynajmowane na czas nieoznaczony z kosztami ich utrzymania oraz kosztami utrzymania budynków, w których lokale te się znajdują;
- 2) dążenie do utrzymania zasobów mieszkaniowych na odpowiednim poziomie technicznym i użytkowym, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb osób w trudnej sytuacji finansowej;
- 3) pokrywanie przez Miasto kosztów niezbędnych remontów lokali i budynków mieszkalnych oraz kosztów, o których mowa w pkt 1, w stopniu, w jakim nie znajdują one pokrycia w naliczonych czynszach.

§ 20.1. Stawkę bazową służącą do ustalenia wysokości stawki czynszu dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, w tym dla nowych zasiedleń, ustala się na podstawie kosztów utrzymania lokali i budynków w roku poprzednim oraz wskaźnika wartości odtworzeniowej z uwzględnieniem wskaźnika inflacji.

2. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony (dot. nowych zasiedleń), za wyjątkiem lokali, o których mowa w ust. 3, ustala się powiększając lub zmniejszając stawkę bazową czynszu, o której mowa w ust. 1, odpowiednio do czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową tego lokalu, wskazanych w tabeli nr 29.

3. Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony, dla których nie stosuje się czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, to lokale o położeniu innym niż wymienione w tabeli nr 29 wiersze od 1 do 2e, które są wyposażone w sprawną instalację wodną, instalację kanalizacyjną z odprowadzeniem do sieci miejskiej, instalację elektryczną, posiadają centralne ogrzewanie zasilane z sieci miejskiej, gazowej kotłowni lokalnej lub ogrzewanie etażowe opalane paliwem gazowym, są wyposażone w łazienkę i znajdują się w budynkach, o co najmniej średnim stanie technicznym, tj. utrzymanym należycie i wymagającym jedynie remontów bieżących.

4. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 2 nie może przekraczać 5,5% wartości odtworzeniowej lokalu w rozumieniu art. 9 ust. 8 ustawy.

5. Przepis ust. 4 nie dotyczy wysokości czynszu ustalonej na podstawie art. 21c ust. 2, 5 i 6 ustawy.

6. Suma zniżek z tytułu czynników obniżających wartość użytkową lokalu nie może przekraczać 20%.



**§ 21.1.** Podwyżka czynszu za lokale wynajmowane na czas nieoznaczony w kolejnych latach następować będzie do wysokości umożliwiającej uzyskanie średniego czynszu na poziomie wynikającym z tabeli nr 30 kol. 5, z zastrzeżeniem ust. 2.

**2.** Podwyżka czynszu następować będzie, co do zasady do wysokości ustalonej zgodnie z § 20 ust. 1 – 3 z tym zastrzeżeniem, że jeżeli:

- 1) stawka czynszu przed podwyżką jest mniejsza niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, a po podwyżce byłaby większa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to podwyżka następować będzie:
  - a) do wysokości ustalonej zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 8a ust. 4a i 4b ustawy, albo
  - b) o wskaźnik inflacji, albo
  - c) do 3% wartości odtworzeniowej lokalu, w zależności od tego, która stawka czynszu po podwyżce będzie wyższa;
- 2) stawka czynszu przed podwyżką jest równa albo większa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to podwyżka następować będzie do wysokości ustalonej zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 8a ust. 4a i 4b ustawy albo o wskaźnik inflacji, o ile stawka czynszu po podwyżce o ten wskaźnik będzie wyższa.

**3.** W celu wyliczenia stawki czynszu zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 8a ust. 4a i 4b ustawy przyjmuje się:

- 1) dla kosztów ulepszenia lokalu wynoszących:
  - a) do 600 zł na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu – rozłożenie ich zwrotu na okres nie krótszy niż 10 lat,
  - b) powyżej 600 zł do 900 zł na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu – rozłożenie ich zwrotu na okres nie krótszy niż 15 lat,
  - c) powyżej 900 zł do 1200 zł na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu – rozłożenie ich zwrotu na okres nie krótszy niż 20 lat,
  - d) powyżej 1 200 zł na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu – rozłożenie ich zwrotu na okres nie krótszy niż 25 lat;
- 2) zysk w wysokości 3%.

**4.** Koszty remontu lokalu na potrzeby wyliczenia kosztów utrzymania lokalu zgodnie z art. 8a ust. 4a ustawy rozlicza się zgodnie z zasadami wskazanymi w ust 4.

**5.** Podwyżka czynszu w skali roku nie może przekraczać 20% dotychczasowej stawki czynszu za dany lokal.

**§ 22.** Ograniczenia wysokości podwyżek czynszu wynikające z ustawy, *nie* pozwalają osiągnąć stawek czynszu pokrywających koszty utrzymania lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, w tym koszty ich remontów. Skutkuje to koniecznością pokrywania różnicy pomiędzy kosztami utrzymania a czynszem z innych dochodów Miasta. Różnice te przedstawione zostały w tabeli nr 30 i 31.

**Tabela nr 29. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu**

Lp.	Wyszczególnienie	Wysokość zniżek i zwwyżek
1	2	3
<b>1.</b>	<b>położenie budynku</b>	<b>%</b>
<b>1a.</b>	bezpośrednio przy głównych ciągach komunikacyjnych: przy Placu Wolności i Placu Słowiańskim oraz wzdłuż ulic: Konstytucji 3 Maja, Marynarzy, Grunwaldzkiej, Piłsudskiego, Wybrzeże Władysława IV, Armii Krajowej, Kołłątaja, Barlickiego, Matejki 14 i 15, Monte Cassino 1	-2
<b>1b.</b>	w centrum miasta, poza głównymi ciągami komunikacyjnymi: przy ul.: Staszica, Kościuszki, Matejki 6 i 6a-e, Batalionów Chłopskich, Witosa, Rybaki, Niedziałkowskiego, Wyspiańskiego, Monte Cassino 18-18a, 19, 22 a-d, 30-31 i 32, Paderewskiego, Hołdu Pruskiego, Bohaterów Września 7, 10-11 i 75, Wyspiańskiego, Herberta	3

Lp.	Wyszczególnienie		Wysokość zniżek i zwwyżek
1	2		3
1c.	w bezpośredniej bliskości linii kolejowej: przy ul. Bunkrowej 2		-5
2.	<b>położenie lokalu w budynku</b>		%
2a.	na parterze		1
2b.	na I piętrze		3
2c.	na III piętrze i wyżej w budynku bez windy		-2
2d.	w którym na klatce schodowej znajduje się do 4 lokali lub w budynku jednolokalowym		2
2e.	w całości w oficynie		-3
3.	<b>wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan<sup>1)</sup></b>		%
3a.	instalacja domofonowa		1
3b.	monitoring		1
3c.	ogrzewanie etażowe opalane paliwem stałym <sup>2)</sup>		-3
3d.	ogrzewanie akumulacyjne na paliwo stałe lub elektryczne		-8
3e.	instalacja ciepłej wody zasilana z sieci miejskiej lub gazowej kotłowni lokalnej		3
3f.	instalacja kanalizacyjna przyłączona do zbiornika bezodpływowego		-5
3g.	znacznie pogorszony stan instalacji zimnej wody <sup>3)</sup>		-5
3h.	znacznie pogorszony stan instalacji ciepłej wody zasilanej z sieci miejskiej lub gazowej kotłowni lokalnej <sup>3)</sup>		-5
3i.	stan instalacji elektrycznej, który nie zapewnia 3 kW poboru mocy w lokalu		-5
3j.	stan instalacji gazowej, który nie zapewnia dostawy gazu wymaganej dla właściwego działania urządzeń gazowych w lokalu		- 10
3k.	znacznie pogorszony stan instalacji i urządzeń zapewniających ogrzewanie lokalu <sup>3)</sup>		-20
3l.	zmiana sposobu ogrzewania wykonana na koszt najemcy <sup>4)</sup>		-20
4.	<b>ogólny stan techniczny budynku<sup>5)</sup></b>		%
4a.	bardzo dobry	budynek dobrze utrzymany, konserwowany, który nie wykazuje zużycia	20
4b.	dobry	budynek, który nie wykazuje większego zużycia, z nieznacznymi uszkodzeniami wynikającymi z użytkowania, szczególnie mechanicznymi, wymagający konserwacji	10
4c.	zadawalający	elementy budynku ze średnimi ubytkami i uszkodzeniami, które nie zagrażają bezpieczeństwu, celowy częściowy remont <sup>6)</sup>	-10
4d.	zły	elementy budynku znacznie uszkodzone, z ubytkami; cechy i właściwości wbudowanych materiałów o obniżonej klasie; wymagany kompleksowy remont <sup>5)</sup>	-20
5	<b>czynniki dodatkowe</b>		%
5a.	lokal z łazienką lub w.c. poza obrębem lokalu <sup>7)</sup>		-5
5b.	lokal bez łazienki		-10
5c.	lokal z balkonem, tarasem lub loggią o powierzchni powyżej 1 m <sup>2</sup>		3
5d.	lokal z piwnicą lub pomieszczeniem gospodarczym poza lokalem <sup>8)</sup>		3
5e.	docieplone ściany zewnętrzne przylegające do lokalu		5
5f.	powierzchnia pokoi większa niż 25 m <sup>2</sup> na osobę <sup>9)</sup>		20
5g.	lokal z pomieszczeniami używanymi wspólnie <sup>10)</sup>		-5
5h.	położenie lokalu w budynku użyteczności publicznej		-10

<sup>1)</sup> Zniżki z uwagi na stan urządzeń technicznych i instalacji stosuje się, jeżeli ich znacznie pogorszony stan utrzymuje się w czasie ustalenia stawek czynszu na kolejny okres, o ile obowiązek ich utrzymania lub wymiany nie leży po stronie najemcy;

<sup>2)</sup> Dotyczy ogrzewania, które obejmuje większą część lokalu;

<sup>3)</sup> Przez znacznie pogorszony stan:

- a) instalacji zimnej wody – rozumie się trwający nieprzerwanie, co najmniej 2 tygodnie, stan techniczny tej instalacji, powodujący niewłaściwe działanie urządzeń dostarczających ciepłą wodę lub wypływ zimnej wody mniejszy o więcej niż 30% od wypływu normatywnego w okresie popołudniowego poboru wody, tj. w godz. 15.00-17.00,
- b) instalacji ciepłej wody – rozumie się trwający nieprzerwanie co najmniej 2 tygodnie stan techniczny tej instalacji powodujący temperaturę ciepłej wody niższą o 5<sup>0</sup> C od normatywnej lub osiągnięcie temperatury normatywnej następuje po wypływie większym niż 6 litrów ciepłej wody,
- c) instalacji i urządzeń zapewniających ogrzewanie lokalu – rozumie się trwający nieprzerwanie co najmniej 2 tygodnie stan techniczny tej instalacji powodujący niedogrzanie pomieszczeń, tzn., jeżeli temperatura w pomieszczeniu jest niższa o 3<sup>0</sup> C od wymaganej pomimo utrzymania najwyższych parametrów grzewczych instalacji i/lub urządzeń grzewczych;

<sup>4)</sup> Zniżka przysługuje do czasu wyczerpania nakładów poniesionych przez najemcę na wykonaną za zgodą wynajmującego zmianę sposobu ogrzewania z ogrzewania opalanego paliwem stałym na ogrzewanie gazowe lub c.o. sieciowe;

<sup>5)</sup> Ogólny stan techniczny budynku określa się w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzonych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);

- 6) Przez częściowy remont budynku rozumie się remont obejmujący mniej niż 50 % części budynku, urządzeń i instalacji służących do wspólnego użytku mieszkańców w budynkach stanowiących własność Gminy lub mniej niż 50% nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Przez kompleksowy remont budynku rozumie się remont większy niż remont częściowy;
- 7) Lokal z łazienką lub w.c. poza obrębem lokalu – lokal wyposażony w łazienkę lub w.c., do których dostęp odbywa się poprzez pomieszczenia wspólne lub przez klatkę schodową;
- 8) Nie dotyczy lokali ogrzewanych wyłącznie paliwem stałym, do których przynależy jedno pomieszczenie gospodarcze;
- 9) Zwyżka dotyczy powierzchni pokoi przekraczającej 25 m<sup>2</sup>/osobę;
- 10) Lokal z pomieszczeniami używanymi wspólnie – lokal, w którym przynajmniej jedno pomieszczenie jest użytkowane przez co najmniej dwóch najemców posiadających odrębne tytuły najmu uprawniające do korzystania z tego pomieszczenia.

**Tabela nr 30. Symulacja kosztów oraz stawek czynszu dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony (zł/m<sup>2</sup> m-c)**

Lp.	Rok	Średnie koszty utrzymania oraz ulepszeń lokali	Stawka bazowa czynszu	Średnia stawka czynszu	Różnica między średnimi kosztami a średnią stawką czynszu
1	2	3	4	5	6
1.	2023	18,90	16,29	11,67	-7,23
2.	2024	20,00	16,68	13,79	-6,21
3.	2025	21,80	19,89	16,00	-5,80
4.	2026	23,80	22,00	18,80	-5,00
5.	2027	27,80	24,60	21,15	-6,65

§ 23. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali będących przedmiotem najmu socjalnego będą zróżnicowane i wyniosą odpowiednio:

- 1) dla lokali grupy A – 50 %;
- 2) dla lokali grupy B – 40 %;
- 3) dla lokali grupy C – 30 % stawki najniższego czynszu ustalonej zgodnie z § 20.

§ 24. Lokale będące przedmiotem najmu socjalnego to zasób szczególnie deficytowy. Koszty utrzymania tych lokali oraz koszty remontów są bardzo wysokie i przewyższają wpływy z czynszów. Stawki czynszu, zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy, wynoszą nie więcej niż 50% najniższej stawki czynszu w zasobie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, co nie pozwala pokryć kosztów utrzymania przedmiotowych lokali (patrz: tabela nr 31).

**Tabela nr 31. Symulacja średnich wysokości kosztów oraz stawek czynszu dla lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (zł/m<sup>2</sup> m-c)**

L.p.	Rok	Średnie koszty utrzymania oraz ulepszeń lokali	Symulacja średnich stawek czynszu z tytułu najmu socjalnego lokali			Różnica między średnimi kosztami a średnią stawką czynszu
			grupy A	grupy B	grupy C	
1	2	3	5	6	7	8
2.	2023	18,75	4,92	3,94	2,95	-14,81
3.	2024	20,72	5,48	4,38	3,29	-16,34
4.	2025	23,81	6,43	5,14	3,86	-18,67
5.	2026	27,36	7,60	6,12	4,59	-21,32
6.	2027	31,50	9,18	7,34	5,51	-24,16

Wzrost kosztów utrzymania i ulepszeń w latach 2024-2027 wynika ze wzrostu cen towarów i usług, a także nakładów planowanych do poniesienia przez Miasto w związku z przebudową lokali z najmem socjalnym przy ul. H. Modrzejewskiej 20 oraz zakupu kontenerów socjalnych.

**§ 25.1.** Obniżka czynszu jest udzielana najemcy, który łącznie spełnia następujące warunki:

- 1) złożył wniosek o obniżkę czynszu;
- 2) spełnia kryterium dochodowe uprawniające do obniżki czynszu określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali;
- 3) przedłożył deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, a w razie żądania dostarczył zaświadczenie naczelnika właściwego urzędu skarbowego o wysokości tych dochodów;
- 4) nie jest uprawniony do otrzymania dodatku mieszkaniowego;
- 5) nie podnajmuje lokalu innej osobie;
- 6) nie zalega z czynszem ani z opłatami niezależnymi od właściciela (media) lub zawarł umowę o rozłożeniu na raty płatności należności objętych tą umową i zgodnie z nią uiszcza raty przez co najmniej 3 miesiące.

2. Obniżki czynszu nie udziela się, jeżeli w lokalu jest zarejestrowana działalność gospodarcza.

3. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy odmówili przeniesienia się do zaproponowanego przez wynajmującego lokalu o niższych kosztach utrzymania, spełniającego warunki lokalu zamiennego.

**§ 26.1.** Obniżka czynszu przysługuje do normatywnej powierzchni, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych ze zmianami.

2. Na skutek udzielonej obniżki czynsz w lokalu wynajmowanym na czas nieoznaczony nie może być niższy od czynszu za lokal będący przedmiotem najmu socjalnego o powierzchni użytkowej odpowiadającej powierzchni użytkowej lokalu, którego dotyczy obniżka czynszu.

**§ 27.** Gminny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Świnoujście na lata 2017-2027 nie określił działań prowadzących do zapobieżenia wykluczenia mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów.

## **DZIAŁ VI**

### **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA**

**§ 28.1.** Nieruchomościami obejmującymi budynki mieszkalne stanowiące własność Miasta oraz lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Miasta położonymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządza TBS Lokum na podstawie Umowy wykonawczej Nr WRG.272.1.6.2021 z dnia 31.03.2021 r. z późniejszymi zmianami.

2. Czynności wykonywane w imieniu Miasta przez Spółkę mają na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej;
- 4) bieżące zarządzanie nieruchomościami;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

**3.** Spółka gospodaruje nieruchomościami i lokalami, o których mowa w ust. 1, w szczególności poprzez:

- 1) wynajmowanie lokali mieszkalnych i rozwiązywanie stosunków najmu;
- 2) zarządzanie budynkami i przyległymi terenami;
- 3) naliczanie należności za korzystanie nieruchomości oraz prowadzenie windykacji tych należności;
- 4) współpracę z innymi organami, a także z właściwą jednostką samorządu terytorialnego;
- 5) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności o zapłatę należności za korzystanie z lokali i o eksmisję;
- 6) prowadzenie remontów i modernizacji lokali i budynków na podstawie Umowy dotyczącej realizacji zadań

w zakresie zastępstwa inwestycyjnego na rzecz Gminy Miasto Świnoujście WIM/50/2021 z dnia 26.05.2021 r.

**4.** W budynkach wspólnot mieszkaniowych nieruchomościami wspólnymi zarządzają wyłonieni przez wspólnoty mieszkaniowe zarządcy nieruchomości lub zarządy wspólnot, natomiast Spółka wykonuje obowiązki właścicielskie Miasta związane z posiadanymi przez Miasto udziałami w nieruchomościach wspólnych.

**5.** Spółka wykonuje także inne obowiązki Miasta wynikające ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), jak odtwarzanie lub aktualizacja dokumentacji technicznej budynków. Poza tym zapewnia lokale osobom uprawnionym do najmu socjalnego na mocy wyroków eksmisyjnych, a także wskazuje lokale zamienne.

**6.** Czynnościami właścicielskimi, które nie są wymienione w ust. 1-5, związanymi z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta, takimi jak:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych;
- 2) scalenie i podział nieruchomości;
- 3) zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej;

zajmuje się Wydział Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Świnoujście przy współpracy ze Spółką.

**7.** Lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w obiektach użyteczności publicznej (szkołach) zarządzają jednostki organizacyjne Miasta zarządzające tymi obiektami natomiast lokalami będącymi w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Świnoujściu oraz Miejskiego im. Jana Garduły sp. z o.o. zarządzają te jednostki.

**8.** Wydział Rozwoju Gospodarczego i Obsługi Inwestorów Urzędu Miasta Świnoujście współpracuje ze Spółką w zakresie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

**§ 29.** W latach 2023-2027 nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, lecz zakłada się stałe podnoszenie jakości świadczonych w dotychczasowy sposób usług, poprzez doskonalenie i usprawnianie obowiązujących procedur.

**DZIAŁ VII**  
**WYSOKOŚĆ KOSZTÓW I ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**  
**W KOLEJNYCH LATACH**

§ 30.1. Zbiorcze zestawienie kosztów i źródeł finansowania zasobu mieszkaniowego w latach 2023-2027 przedstawiono w tabeli nr 32.

2. Koszty przypadające na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli nr 33 z podziałem na koszty ich bieżącej eksploatacji (utrzymania), koszty remontów i modernizacji, w tym koszty związane z nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli. Koszty te przypadające na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego przedstawiono w tabeli nr 35.

3. Źródła finansowania lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli nr 34, a lokali będących przedmiotem najmu socjalnego w tabeli nr 36.

§ 31.1. Koszty utrzymania oraz remontów lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w kolejnych latach nie znajdują pokrycia w całości wpływami z czynszów, gdyż odpowiedni wzrost czynszów uniemożliwiają ograniczenia wynikające z art. 8a ust. 4 ustawy. Brakujące środki związane z tymi kosztami będą pokrywane, między innymi, wpływami z wynajmu lokali użytkowych.

2. Przebudowy i modernizacje w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony (tabela nr 33) przeprowadzane będą w miarę posiadania przez Miasto środków finansowych. Koszty tych prac pokrywane będą na podstawie zawartej ze Spółką umowy o zastępstwo inwestycyjne, która aktualizowana jest corocznie.

§ 32. Wpływy z czynszu z tytułu najmu socjalnego lokali nie pokrywają kosztów utrzymania i remontów tych lokali (patrz tabele nr 30 i 31).

**Tabela nr 32. Zbiorcze zestawienie źródeł finansowania i kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych (w tys. zł)**

<b>ŹRÓDŁA FINANSOWANIA</b>							
<b>Lp.</b>	<b>Planowane źródła finansowania</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2023-2027</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
1.	czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych	1 867	2 562	3 032	3 439	3 385	14 286
2.	część czynszów z wynajmowania lokali użytkowych	118	165	170	59	177	689
3.	środki z budżetu Miasta na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali	1 798	1 510	1 688	2 187	2 544	9 726
4.	środki z budżetu Miasta na planowane przebudowy i modernizacje lokali	570	750*	750*	990*	1 010*	4 070*
5.	środki z budżetu Miasta na dofinansowanie inwestycji	574	501	1 228	1 942	0	4 245
6.	bezzwrotne wsparcie inwestycji z Funduszu Dopłat	3 254	2 841	3 220	2 840	0	12 155
7.	<b>Razem przychody</b>	<b>8 181</b>	<b>8 329</b>	<b>10 088</b>	<b>11 457</b>	<b>7 116</b>	<b>45 171</b>

<b>KOSZTY</b>							
<b>8.</b>	<b>Planowane koszty</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2023-2027</b>
<b>9.</b>	utrzymania lokali	3 032	3 402	3 927	4 576	4 867	<b>19 804</b>
<b>10.</b>	remontów	751	835	963	1 109	1 239	<b>4 897</b>
<b>11.</b>	modernizacji*	570	750	750	990	1 010	<b>4 070</b>
<b>12.</b>	inwestycji	3 828	3 342	4 448	4 782	0	<b>16 400</b>
<b>13.</b>	<b>Razem koszty</b>	<b>8 181</b>	<b>8 329</b>	<b>10 088</b>	<b>11 457</b>	<b>7 116</b>	<b>45 171</b>

\* modernizacja lokali odbywać się będzie w miarę posiadania środków na ten cel przy wykorzystaniu środków z Funduszu Termomodernizacji i Remontów obsługiwane przez BGK

Tabela nr 33. Koszty przypadające na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony (w tys. zł)

<b>Lp.</b>	<b>Koszty</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2023-2027</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
<b>1.</b>	utrzymania lokali	2 086	2 269	2 576	2 958	3 097	<b>12 986</b>
<b>1a.</b>	w tym utrzymania części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy	396	418	483	553	632	<b>2 482</b>
<b>2.</b>	remontów	628	736	847	971	1 086	<b>4 268</b>
<b>2a.</b>	w tym remontów we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy	459	552	638	731	990	<b>3 370</b>
<b>3.</b>	przebudowy i modernizacje w lokalach	570	750	750	990	1 010	<b>4 070</b>
<b>4.</b>	<b>Razem (wiersze 1,2,3)</b>	<b>3 284</b>	<b>3 755</b>	<b>4 173</b>	<b>4 919</b>	<b>5 193</b>	<b>21 324</b>



**Tabela nr 34. Źródła finansowania lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony (w tys. zł)**

Lp.	Źródła finansowania	2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	czynsze z lokali mieszkalnych	1 754	2 258	2 667	2 989	2 874	12 543
2.	część czynszów z wynajmowania lokali użytkowych	118	119	129	0	112	478
3.	środki z budżetu Miasta na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali	842	628	627	940	1 197	4 233
4.	środki na planowane przebudowy i modernizacje lokali	570	750*	750*	990*	1 010*	4 070*
5.	<b>Razem</b>	<b>3 284</b>	<b>3 755</b>	<b>4 173</b>	<b>4 919</b>	<b>5 193</b>	<b>21 324</b>

\* modernizacja lokali odbywać się będzie w miarę posiadania środków na ten cel przy wykorzystaniu środków z Funduszu Termomodernizacji i Remontów obsługiwanego przez BGK

**Tabela nr 35. Koszty przypadające na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego (w tys. zł)**

Lp.	Koszty	2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	utrzymania lokali	946	1 133	1 351	1 618	1 770	6 818
1a.	w tym utrzymania części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy	44	48	56	64	74	286
2.	remontów	123	99	116	138	153	629
2a.	remontów we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy	62	25	28	33	38	186
3.	przebudowy i modernizacje	0	0	0	0	0	0
4.	<b>Razem (wiersze 1,2,3)</b>	<b>1 069</b>	<b>1 232</b>	<b>1 467</b>	<b>1 756</b>	<b>1 923</b>	<b>7 447</b>

**Tabela nr 36. Źródła finansowania lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (w tys. zł)**

Lp.	Źródła finansowania	2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych	113	304	365	450	511	1 743
2.	część czynszów z wynajmowania lokali użytkowych	0	46	41	59	65	211
3.	środki z budżetu Miasta na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali	956	882	1 061	1 247	1 347	5 493
4.	środki z budżetu Miasta na planowane przebudowy i modernizacje lokali	0	0	0	0	0	0
5.	<b>Razem</b>	<b>1 069</b>	<b>1 232</b>	<b>1 467</b>	<b>1 756</b>	<b>1 923</b>	<b>7 447</b>



§ 33. Planowane koszty inwestycyjne w latach 2023-2027 przedstawia tabela nr 37, a w ramach tych kosztów uwzględnione są zamierzenia inwestycyjne związane z:

- 1) postawieniem osiedla kontenerowego (15 szt.) – na kwotę ok. 2.100 tys. zł;
- 2) przebudową budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 – na kwotę ok. 14.300 tys. zł.

**Tabela nr 37. Koszty inwestycyjne (w tys. zł)**

Lp.	Inwestycje związane z powstaniem nowych lokali	2023	2024	2025	2026	2027	2023- 2027
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	grupy A i B z przeznaczeniem na najem socjalny	3 828	3 342	3 788	3 342	0	14 300
2.	grupy C z przeznaczeniem na najem socjalny	0	0	660	1 440	0	2 100
3.	<b>Razem</b>	<b>3 828</b>	<b>3 342</b>	<b>4 448</b>	<b>4 782</b>	<b>0</b>	<b>16 400</b>

§ 34.1. W tabeli nr 38 przedstawiono planowane źródła finansowania inwestycji realizowanych W latach 2023-2027. Ze środków zewnętrznych przyjęto dofinansowanie inwestycji polegającej na przebudowie budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 – W wysokości do 85% wartości inwestycji, ze środków bezzwrotnego wsparcia budownictwa mieszkaniowego z Funduszu Dopłat, obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Pozostałe środki będą pochodziły, między innymi, z planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

2. Lokale gr. C przeznaczone na najem socjalny powstaną W latach 2025-2026 W wyniku postawienia kontenerów z funkcją mieszkalną. W związku z tym, że nie są one obiektami na stałe związanymi z gruntem, nie podlegają dofinansowaniu ze środków zewnętrznych.

**Tabela nr 38. Finansowanie inwestycji Miasta(w tys. zł)**

Lp.	Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027	2023- 2027
1	2	3	4	5	6	7	9
1.	<b>koszty inwestycyjne razem</b>	<b>3 828</b>	<b>3 342</b>	<b>4 448</b>	<b>4 782</b>	<b>0</b>	<b>16 400</b>
2.	środki zewnętrzne	3 254	2 841	3 220	2 840	0	12 155
3.	inne środki z budżetu Miasta	574	501	1 228	1 942	0	4 245
4.	<b>Razem – źródła finansowania</b>	<b>3 828</b>	<b>3 342</b>	<b>4 448</b>	<b>4 782</b>	<b>0</b>	<b>16 400</b>

## DZIAŁ VIII

### OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA

§ 35. W kolejnych latach Spółka W imieniu Miasta będzie kontynuowała działania zmierzające do zwiększenia skuteczności ściągalności należności związanych z korzystaniem z lokali wchodzących W skład mieszkaniowego zasobu oraz prowadzić będzie działania zapobiegające powstawaniu kolejnych zaległości czynszowych, takie jak:

- 1) windykacja – kierowanie spraw o zapłatę na drogę sądową;
- 2) udzielanie dłużnikom pomocy w spłacie długów na podstawie przepisów prawa miejscowego;
- 3) kontynuowanie możliwości odpracowania należności czynszowych;
- 4) aktywizacja dłużników w celu spłaty zadłużenia poprzez przystąpienie do programu oddłużeniowego;

- 5) zamiana lokali o dużej powierzchni i wysokich opłatach na lokale o mniejszej powierzchni;
- 6) wypowiedzianie umów – zamiana – zgodnie z art. 21 ust. 4a ustawy dot. zajmowania dużej powierzchni lokali w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego.

**§ 36.** W zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi Miasta, Spółka będzie podejmowała czynności polegające na:

- 1) wykorzystaniu istniejącego zasobu do osiągnięcia celów pomocy społecznej (piecza zastępcza, mieszkania chronione, treningowe, wspierane);
- 2) wspieraniu zamian między lokatorskich oraz informowaniu wnioskodawców o możliwości ubiegania się o najem lokali czynszowych oferowanych przez Spółkę;
- 3) wyłączeniu 5 lokali mieszkalnych znajdujących się w obiektach użyteczności publicznej z mieszkaniowego zasobu po przeniesieniu się ich najemców do innych lokali;
- 4) przeznaczaniu lokali o dużej powierzchni i niskim standardzie do oddania w najem socjalny;
- 5) zamianie lokali o dużej powierzchni zajmowanych przez małą liczbę osób na mniejsze lokale;
- 6) zamianie lokali o małej powierzchni zajmowanych przez dużą liczbę osób na większe lokale;
- 7) zmianie sposobu użytkowania lokali użytkowych, które przez dłuższy czas nie znalazły najemców, na lokale mieszkalne;
- 8) wskazywaniu lokali zamiennych najemcom, których lokale lub budynki wymagają modernizacji, przebudowy, lub innych prac remontowych uniemożliwiających zamieszkiwanie w lokalu, w trakcie prowadzonych prac; w tym celu Spółka udostępnić będzie również lokale z własnego zasobu;
- 9) pozyskiwaniu dofinansowania zewnętrznego na budowę, remonty i modernizację lokali i budynków;
- 10) przeznaczaniu lokali do najmu socjalnego gr. A celem pomocy rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej, które mają wypowiedziane umowy najmu i nie mają możliwości otrzymania dodatku mieszkaniowego; przedłużanie umów najmu socjalnego na lokal grupy A możliwe jest jedynie w przypadku braku wzrostu poziomu dochodów najemcy; wzrost dochodów najemcy skutkuje przekształceniem zawartej umowy najmu socjalnego gr. A na najem lokalu na czas nieoznaczony, o ile spełnione zostanie kryterium dochodowe przewidziane dla tych lokali. Pierwsze umowy najmu socjalnego lokali zawierane są na rok, po czym na wniosek najemcy następuje weryfikacja warunków mieszkaniowych i finansowych stanowiących podstawę do zawierania kolejnych umów.

**§ 37.** W ramach działań mających na celu racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym przewiduje się możliwość sprzedaży lokali (planowana sprzedaż opisana została w § 16). W szczególności dotyczy to lokali wymienionych w § 16 ust. 2 pkt 1) p. pkt a) i b) bądź innych lokali, które w trakcie trwania niniejszego programu wymagać będą modernizacji lub przebudowy, a których utrzymanie w zasobie Miasta byłoby ekonomicznie nieuzasadnione.

**§ 38.1.** Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasto realizuje we współpracy z TBS Lokum.

**2. Współpraca,** o której mowa w ust. 1 realizowana jest i będzie, między innymi poprzez:

- 1) przydział lokali mieszkalnych Spółki, w pierwszej kolejności osobom z listy oczekujących na przydział lokalu z zasobu Miasta;
- 2) przeznaczenie budynków Spółki przy ul. Holenderskiej 2 oraz Kadm. W. Steyera 51 wyłącznie na potrzeby Miasta związane ze wskazywaniem lokalu do najmu socjalnego;
- 3) przyznawanie dodatkowych punktów wnioskodawcom z listy oczekujących na lokal z zasobu Miasta, przy ubieganiu się o lokal z zasobu Spółki w ramach naboru wniosków o najem lokalu mieszkalnego po przeprowadzeniu robót budowlanych;
- 4) realizację przez Spółkę trzech inwestycji związanych z budową lokali mieszkalnych przy ul. Ludzi Morza 2,4,4a Okólnej 15 oraz Modrzejewskiej 22 przy udziale Miasta, jako beneficjenta bezzwrotnego

finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia. Zgodnie z warunkami wsparcia, o którym mowa powyżej, Spółka wynajmie Miastu powstałe lokale mieszkalne z przeznaczeniem na podnajem wnioskodawcom ubiegającym się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego Miasta.

## **DZIAŁ IX POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 39.1.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

2. Prezydent Miasta Świnoujście składa Radzie Miasta Świnoujście w terminie do 15 maja każdego roku kalendarzowego sprawozdanie z realizacji programu za rok poprzedni.

**§ 40.** Traci moc uchwała nr XXII/172/2019 Rady Miasta Świnoujście z dnia 6 grudnia 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2020-2024 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 235).

**§ 41.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Miasta

*Elżbieta Jabłońska*

## UZASADNIENIE

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta jest ustawowym obowiązkiem, wynikającym 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 2022 r poz. 172, 975, 1561 i 2456). Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt. 1-8 ww. ustawy program ten opracowuje się na co najmniej 5 kolejnych lat i powinien 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, w tym w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

Obecnie, w Gminie Miasto Świnoujście, obowiązuje wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2020-2024 uchwalony w dniu 6 grudnia 2019 r. przez Radę Miasta Świnoujście (Uchwała Nr XXII/172/2019). W związku z tym, że część zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Świnoujście przekazana została w lipcu 2020 r. do nowopowstałej spółki ZGM sp. z o.o., która następnie połączyła się z TBS Lokum sp. z o.o., dokument ten stał się nieaktualny. Projekt niniejszej uchwały sporządzony został w oparciu o aktualny stan i dane dot. mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świnoujście na pięć kolejnych lat. Zawiera wszystkie określone w ustawie elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta. Przedstawiony program daje podstawę organowi wykonawczemu do podejmowania strategicznych i operacyjnych decyzji. Mając powyższe na uwadze, podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.