

Projekt

z dnia 10 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MORYNIU**

z dnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata
2025-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025, poz. 1153 ze zm.) oraz art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725) Rada Miejska w Moryniu uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2025-2030” w brzmieniu ustalonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr X/66/2019 Rady Miejskiej w Moryniu z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przyjęcia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Moryń na lata 2020-2024.

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

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Potapińska

Piotr Marcinkowski

**RADCA PRAWNY
SZ796**

Uzasadnienie

Na podstawie art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725) Rada Gminy uchwala Wieloletnie Programy Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

Program 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 bieżące 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 Moryń.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2025-2030

Rozdział I

Postanowienia ogólne oraz cele programu

§ 1. Gmina Moryń na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725) zapewnia lokale mieszkalne będące przedmiotem najmu, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe rodzin o niskich dochodach. Zadania te, gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy Moryń. Ilekroć w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2030 mowa o mieszkaniowym zasobie Gminy Moryń, należy przez to rozumieć lokale mieszkalne służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach, stanowiące własność Gminy Moryń.

§ 2. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Moryń na lata 2025-2030 są następujące:

1. Pomoc osobom oraz rodzinom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
2. Utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym oraz systematyczna poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
3. Prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków finansowych na utrzymanie zasobu,
4. Pozyskanie zewnętrznych źródeł finansowania na remonty budynków mieszkalnych.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje 11 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 9 budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy Moryń. Dotyczy to budynków zlokalizowanych w miejscowościach:

- 1) Moryń,
- 2) Klępicz,
- 3) Nowe Objezierze,
- 4) Stare Objezierze,
- 5) Witnica.

Miejscowość	Liczba budynków	Liczba lokali
Moryń	1	2
Klępicz	4	4
Nowe Objezierze	1	2
Stare Objezierze	1	1
Witnica	2	2

§ 4. Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje 8 budynków wybudowanych przed rokiem 1945 i 1 budynek wybudowany w roku 1975. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Moryń wchodzi 11 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni: 428,85 m².

§ 5. Przedstawiona prognoza wielkości zasobu ma charakter szacunkowy i zakłada spadek liczby mieszkań. Taki stan wynika z planowanej sprzedaży lokali na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym.

Zasób mieszkaniowy	Lata					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Lokale mieszkalne	11	9	8	8	8	8

§ 6. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Moryń ma przede wszystkim wiek budynku, rodzaj zabudowy, konstrukcja ścian i poszycie dachu, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe oraz sposób użytkowania budynków. Z uwagi na wiek budynków ich stan techniczny można ocenić jako dostateczny. Ogólny stan techniczny określa się w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych. W kolejnych latach stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą dalsze remonty i modernizacje w gminnym zasobie w celu polepszenia stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych najemców. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a także efektywności energetycznej budynków.

Rozdział III

Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2025-2030.

§ 7. 1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki mieszkaniowej, jest stan techniczny budynków, który można ocenić jako dostateczny. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania.

2. Przewiduje się, że prace remontowe będą prowadzone sukcesywnie w ramach największego zapotrzebowania na remont oraz posiadanych środków finansowych.

3. Zakres robót oraz koszty planowane w latach 2025-2030 przedstawiają się następująco:

Lp	Zakres robót	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Razem (zł)
1	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	0	0	0	35.000	0	0	35.000
2	Prace dekarские	0	18.000	0	0	0	0	18.000
3	Wymiana instalacji elektrycznej	0	0	0	0	0	10.000	10.000
4	Remont elewacji	0	0	0	0	70.000	0	70.000
5	Malowanie klatek schodowych	5.000	0	5.000	0	0	0	10.000
6	Roboty zdunskie	10.000	0	0	0	0	27.000	37.000
-	RAZEM	15.000	18.000	5.000	35.000	70.000	37.000	180.000

5. Potrzeby w zakresie remontów w zasobie mieszkaniowym gminy, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego m.in. z przeglądów technicznych przeprowadzonych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Budynki gminne nie wymagają natychmiastowych remontów i modernizacji. Prace remontowe, ze względu na ogólny stan techniczny budynków i konieczność utrzymania ich w stanie określonym w obowiązujących przepisach techniczno – budowlanych, wykonywane są na bieżąco, stosownie do możliwości finansowych gminy.

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2030.

§ 8. 1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy Moryń realizowana jest głównie na rzecz dotychczasowych najemców – na ich wniosek, w trybie bezprzetargowym z uwzględnieniem udziałów w gruncie, proporcjonalnie do powierzchni lokali i części wspólnych budynku.

2. W latach 2025-2030 planowana jest sprzedaż 3 lokali mieszkalnych.

3. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Miejską w Moryniu odrębną uchwałą.

4. Kwoty uzyskiwane ze sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych przeznaczone mogą być na modernizację i remont pozostałych lokali mieszkalnych w zasobie.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

§ 9. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025-2030, które zapewniłyby samofinansowanie gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty, tak aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb wynikających z utrzymania mieszkaniowego zasobu.

§ 10. 1. Najemcy lokali mieszkalnych uiszczają opłaty związane z najmem lokalu ustalony według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Morynia:

1.1. czynniki podwyższające:

- a) lokal wyposażony w wc – 20%,
- b) lokal wyposażony w łazienkę – 20%,
- c) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie -20%,
- d) lokal wyposażony w ciepłą wodę – 20%,
- e) lokale w budynkach jedno- i dwurodzinnych – 20%,
- f) lokale w budynkach wybudowanych po 1945 r. – 20%,
- g) lokale położone w obrębie miasta – 20%

1.2. czynniki obniżające:

- a) lokal bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych – 5%,
- b) lokal, w którym wc znajduje się poza lokalem – 5%,
- c) lokal na poddaszu, w suterenie lub z podłogą na poziomie gruntu -5%,
- d) przeznaczenie budynku do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny - 5%.
- e) lokal położony poza obrębem miasta – 5%

2. Obniżenie lub podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających lub podwyższających.

3. Stawka podstawowa czynszu za najem lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki czynszu obowiązującego w zasobie.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Moryń oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2030.

§ 11. 1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Moryń definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki finansowej, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, a także podejmowanie działań zmierzających do utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.

2. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy, w granicach ustalonych przez Burmistrza, zostały powierzone Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Moryniu.

3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków;
- 3) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali;
- 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług wywozu nieczystości płynnych ze zbiorników bezodpływowych;
- 6) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących współwłasnością gminy i byłych najemców,
- 7) dokonywanie przynajmniej raz w roku przeglądów technicznego i stanu utrzymania zasobu mieszkaniowego oraz przedkładanie Radzie Gminy informacji dotyczących powyższych przeglądów w sprawozdaniu z działalności Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030.

§ 12. 1. W latach 2025-2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- 2) środki z budżetu gminy,
- 3) wpływy ze sprzedaży budynków i lokali komunalnych.

2. Utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy może być również finansowane ze źródeł zewnętrznych wspierających strefę mieszkaniową:

- 1) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali przeznaczonych na najem,
- 2) preferencyjne finansowanie zwrotne z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział VIII

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 inwestycyjne.

§ 13. 1. Planuje się, że wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych przedstawionych w poniższej tabeli oraz będą uzależnione od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy.

Lp.	Zakres	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	11.250	11.530	11.820	12.120	12.420	12.730
2	Koszty remontów, modernizacji, (w zł)	15.000	18.000	5.000	35.000	70.000	37.000
3	Koszty zarządu nieruchomościami (w zł) wspólnymi	4.200	4.300	4.400	4.500	4.600	4.715
4	Koszty inwestycyjne (	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000

	w zł)						
-	Razem (w zł)	30.450	33.830	71.220	101.620	137.020	104.445

2. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom i ich rodzinom.

Rozdział IX

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

§ 14. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

§ 15. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy określa się następujące zasady:

1. Umożliwienie odpracowania zadłużenia z tytułu nieterminowego uiszczania opłat za najem lokalu.

2. Najemcom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym standardzie; po ustaleniu warunków spłaty zadłużenia. Warunki i zasady międzylokatorskiej zamiany lokali określa odrębna uchwała.

3. Utrzymanie skuteczności windykacji należności przypadających gminie z tytułu nieterminowego uiszczania opłat za najem lokalu.

§ 16. Innymi działaniami gminy, mającymi na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców będą:

1. Kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

2. Popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.

