



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 07.02.2025 r.

Poz. 648

UCHWAŁA NR XIII/87/2025 RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście na lata 2025 – 2029

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 2023 r. poz. 725), art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście na lata 2025 – 2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miasta

Aleksander Dmowski

**Załącznik
do uchwały Nr XIII/87/2025
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 30 stycznia 2025 r.**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście
na lata 2025 – 2029**

**DZIAŁ I
ZASADY OGÓLNE**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście na lata 2025 – 2029.

§ 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 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 w.c., 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;
- 15) lokalu służbowym - należy przez to rozumieć wydzieloną w zasobie Miasta kwaterę pracowniczą przeznaczoną do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. Szczegółowe zasady przydziału lokali służbowych uregulowane zostaną odrębną uchwałą Rady Miasta.
- 16) MOPR – należy przez to rozumieć Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Świnoujściu.

§ 3.1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście na lata 2025-2029 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 31.12.2023 r., stanowi 537 lokali o łącznej powierzchni 19 461 m², w tym:

- 1) 312 lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony;
- 2) 225 lokali z najmem socjalnym, w tym:
 - a) 32 lokale grupy A – przeznaczone dla osób spełniających kryterium dochodowe, określone dla lokali tej grupy w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali,
 - b) 193 lokale grupy B – przeznaczone dla osób spełniających kryterium dochodowe dla lokali grupy innej niż A, określone w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali.

2. Z mieszkaniowego zasobu wydzielono:

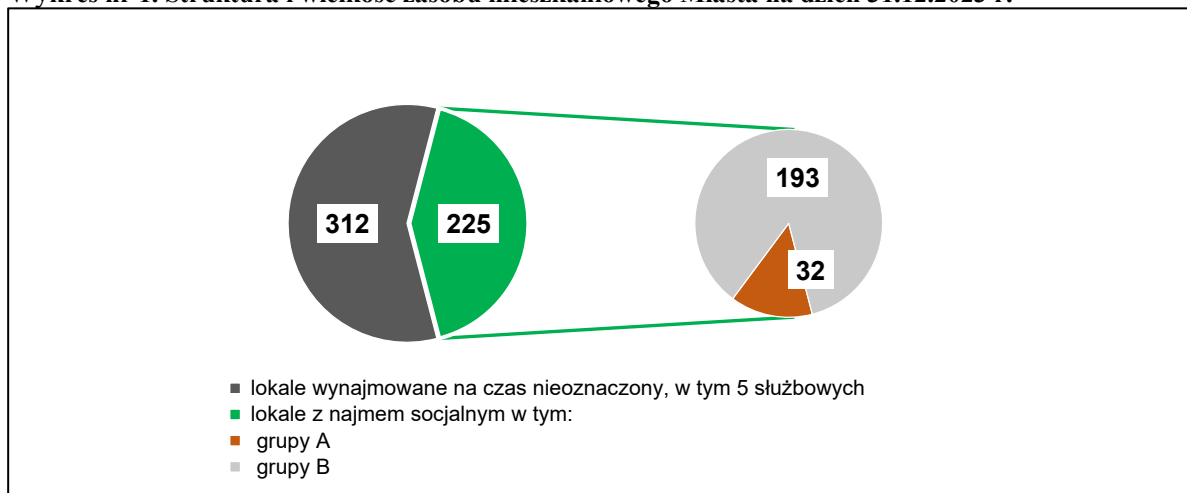
- 1) 2 lokale znajdujące się w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Świnoujściu, tj. mieszkanie chronione przy ul. I. Paderewskiego 11/5 oraz mieszkanie przy ul. M. Niedziałkowskiego 4/1 przeznaczone na potrzeby zawodowej rodziny zastępczej, pełniącej funkcję pogotowia rodzinnego;
- 2) 4 lokale znajdujące się w dyspozycji Szpitala Miejskiego im. Jana Garduły sp. z o. o., tj. mieszkania przy ul. Armii Krajowej 15/5, 5A oraz mieszkania przy ul. F. Chopina 20/1,1A;
- 3) 5 lokali w placówkach oświatowych;

Lokale ujęte w ust. 2 zagospodarowane są przez instytucje zarządzające nimi na podstawie odrębnych zasad.

3. 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, między innymi, poniższe cechy:

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

Dopuszcza się zawieranie umowy najmu socjalnego grupy A w innych lokalach niż w ww. wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta lub stanowiących zasób Spółki.

4. Do najmu socjalnego lokali grupy B przeznaczone są lokale znajdujące się w budynkach zamieszkania zbiorowego przy ul. Holenderskiej 2 oraz ul. kadm. W. Steyera 51 – stanowiące zasób Spółki i gminne lokale w budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20, które mają wspólne toalety i łazienki.**5. W przypadku niezaspokojenia potrzeb na najem socjalny lokali grupy B, na lokale te mogą być przeznaczone inne lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta lub Spółki.****6. Strukturę mieszkaniowego zasobu na dzień 31.12.2023 r. przedstawia wykres nr 1.****Wykres nr 1. Struktura i wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta na dzień 31.12.2023 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

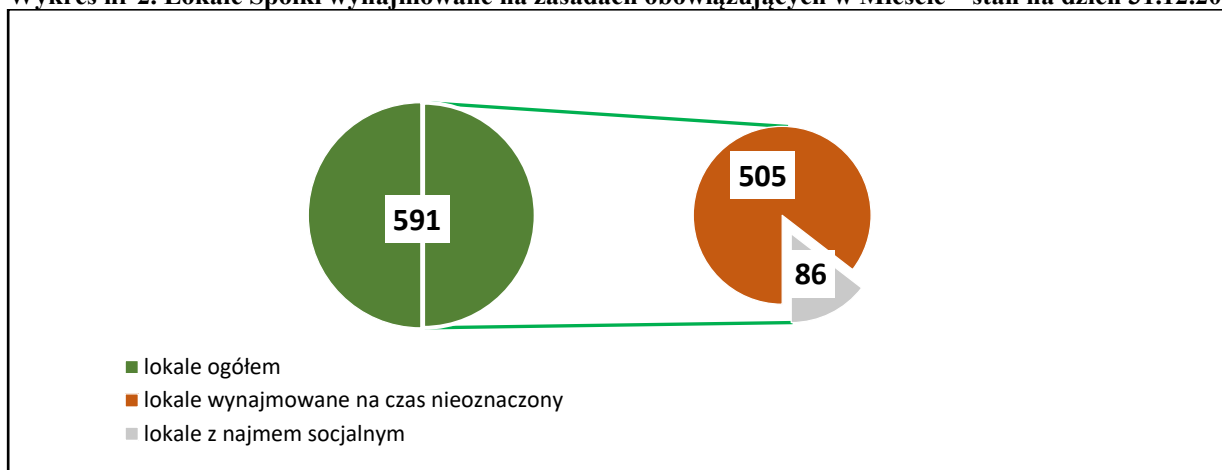
zadania własne Gminy z zakresu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych przy wykorzystaniu własnego zasobu mieszkaniowego.

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 dzień 31.12.2023 r.

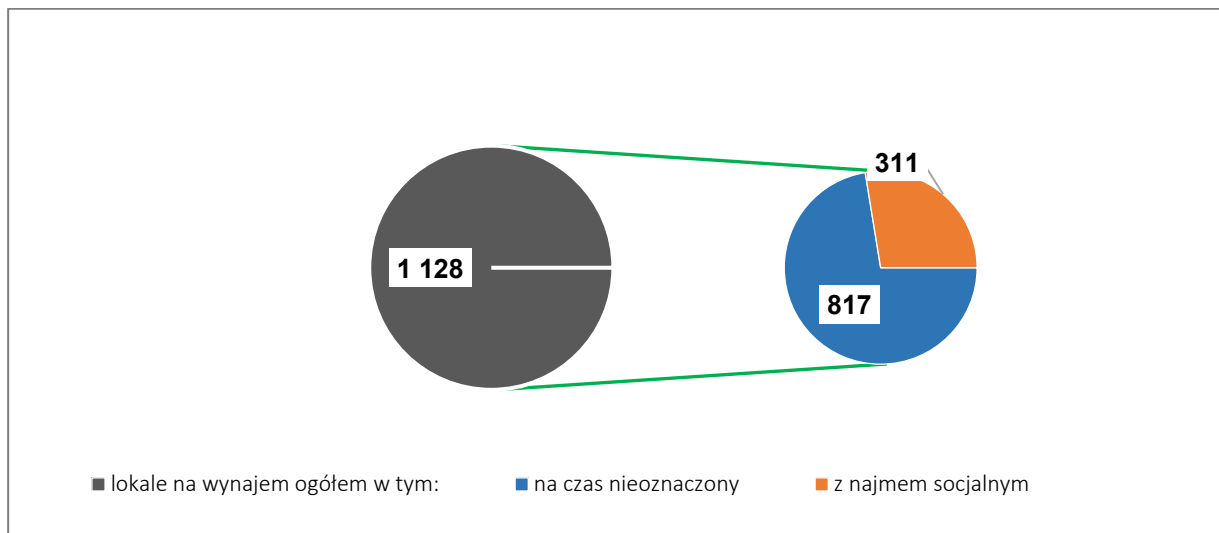
Lp.	RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	Liczba lokali [szt.]	Powierzchnia lokali [m2]
1	2	3	4
1.	lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony	505	24 487
2.	lokale przeznaczone do najmu socjalnego	86	1 929
3.	Razem	591	26 416

Wykres nr 2. Lokale Spółki wynajmowane na zasadach obowiązujących w Mieście – stan na dzień 31.12.2023 r.



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

Wykres nr 3. Łączna liczba lokali wynajmowanych na zasadach obowiązujących w Mieście – stan na dzień 31.12.2023 r.



§ 6.1. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu w latach 2025-2029 opracowano na podstawie planów związanych z:

- 1) inwestycjami, w tym przebudową budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20, budową budynków z lokalami mieszkalnymi przy ul. Ludzi Morza 2, 2a, 4, ul. H. Modrzejewskiej 22, ul. Szwedzkiej - Węgierskiej i budową lokali przeznaczonych do najmu socjalnego oraz przebudową budynku przy ul. Wojska Polskiego 1/19, w wyniku której obok pomieszczeń biurowych powstaną lokale służbowe;
- 2) sprzedażą lokali;
- 3) zakupem lokali;
- 4) przekazywaniem majątku Miasta do Spółki – zgodnie z Zarządzeniem nr 410/2020 Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 30 czerwca 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 służbowych lokali mieszkalnych w szkołach na cele oświatowe.

2. Planuje się, że w okresie kolejnych 5 lat zasób lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony zwiększy się o 114 lokali. W zasobie tym planuje się poniższe zmiany, przedstawione również w tabeli nr 2:

- 1) zmniejszenie liczby lokali poprzez:
 - a) sprzedaż 24 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 – 43 lokali,
 - c) likwidację 5 lokali znajdujących się w szkołach z przeznaczeniem na działalność oświatową,
 - d) przekształcenie na lokale z najmem socjalnym gr. A – 10 lokali,
 - e) rozbiórkę budynku przy ul. Bunkrowej 2 – 1 lokal;
- 2) zwiększenie zasobu lokali o 197 lokali poprzez:
 - a) zakup średnio 2 lokali rocznie, tj. 10 w ciągu 5 lat (liczba zakupionych mieszkań zależy od możliwości finansowych Gminy i wsparcia finansowego ze środków zewnętrznych),
 - b) przebudowę budynku przy ul. Wojska Polskiego 1/19 w wyniku, której powstanie między innymi 8 lokali służbowych,
 - c) budowę budynków z lokalami mieszkalnymi przy ul. Ludzi Morza 2, 2a, 4, ul. H. Modrzejewskiej 22, ul. Szwedzkiej- Węgierskiej - łącznie 179 lokali.

3. W prognozowanym okresie zakłada się, że liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego zmniejszy się o 39 lokali. Planuje się poniższe zmiany, przedstawione również w tabeli nr 3:

- 1) zmniejszenie liczby lokali związane będzie z:
 - a) przebudową budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20, tj. – utrata 192 lokali gr. B,
 - b) sprzedażą 1 lokalu (gr. A) - po jego wysiedleniu,
 - c) przekazaniem części lokali do majątku Spółki – 7 lokali,
 - d) przekazaniem lokalu przy ul. Barlickiego 23/1 do MOPR-u - 1 lokal;
- 2) zwiększenie zasobu lokali z najmem socjalnym poprzez:
 - a) przebudowę budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 i uzyskanie łącznie 92 lokali z najmem socjalnym gr. A,
 - b) budowę budynków z 60 lokalami przeznaczonymi do najmu socjalnego gr. B przy ul. kadm. W. Steyera,
 - c) przekształcenie lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony na najem socjalny gr. A – 10 lokali.

4. Zmiany liczby zasobu mieszkaniowego Miasta, o których mowa w ust. 2 i 3 w poszczególnych latach przedstawione zostały w tabelach nr 2, 3, 4 oraz 5.

Tabela nr 2. Zmiany w liczbie lokali mieszkalnych Miasta w latach 2025-2029 (szt.)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Stan na początek roku (cały zasób)	x	538	529	572	582	583	538
2.	zwiększenie zasobu, w tym:	x	112	54	10	111	62	349
a)	budowa budynków z najmem socjalnym	x	0	0	0	0	60	60
b)	lokale uzyskane w wyniku przebudowy budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20	x	46	0	0	46	0	92
c)	zakup lokali w ramach pierwokupu	x	2	2	2	2	2	10
d)	lokale otrzymane w spadku lub od Skarbu Państwa	x	0	0	0	0	0	0
e)	przebudowa budynku przy ul. Wojska Polskiego 1/19 między innymi na lokale służbowe	x	0	0	8	0	0	8
f)	budowa lokali mieszkalnych przy ul. Ludzi Morza 2, 2a, 4	x	64	0	0	0	0	64
g)	budowa lokali mieszkalnych przy ul. H. Modrzejewskiej 22,	x	0	52	0	0	0	52
h)	budowa lokali mieszkalnych przy ul. Szwedzkiej- Węgierskiej	x	0	0	0	63	0	63
3.	zmniejszenie zasobu, w tym:	x	121	11	0	110	32	274
a)	przebudowa budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20	x	100*	0	0	92*	0	192*
b)	lokale przekazane do TBS Lokum sp. z o.o.	x	11	0	0	16	23	50
c)	lokale sprzedane w ramach pierwszeństwa nabycia	x	2	0	0	0	3	5
d)	lokale sprzedane na rzecz najemców i dosprzedaż	x	4	2	0	0	0	6
e)	lokale sprzedane w wyniku przetargu lub do sprzedaży	x	4	8	0	2	0	14
f)	rozbiórka (ul. Bunkrowa 2)	x	0	0	0	0	1	1
g)	lokale przekazane na cele oświatowe (dot. szkół) i MOPR	x	0	1	0	0	5	6
4.	Stan na koniec roku (cały zasób)	537	529	572	582	583	613	613

*Lokal z najem socjalnym w budynku przy ul. Modrzejewskiej 20 składa się z jednego pokoju – pomieszczenia.

Tabela nr 3. Zmiany w zasobie lokali Miasta przeznaczonych do wynajmowania na czas nieoznaczony i w lokalach służbowych w latach 2025-2029 (szt.)

Lp.	Stan i zmiany	Stan na 31.12.2023 r.	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Stan na początek roku	x	311	357	399	407	453	311
2.	zakupione w ramach pierwokupu	x	2	2	2	2	2	10
3.	sprzedane w ramach pierwszeństwa w nabyciu	x	-2	0	0	0	-3	-5
4.	sprzedane na rzecz najemców lub w wyniku przetargu	x	-7	-10	0	-2	0	-19
5.	lokale otrzymane w spadku lub od Skarbu Państwa	x	0	0	0	0	0	0
6.	przekazane do zasobu lokali z najmem socjalnym gr. A	x	-2	-2	-2	-2	-2	-10
7.	przekazane do TBS Lokum sp. z o. o.	x	-9	0	0	-15	-19	-43
8.	przeznaczone na cele oświatowe	x	0	0	0	0	-5	-5
9.	przebudowa części budynku przy ul. Wojska Polskiego 1/19 na mieszkania służbowe	x	0	0	8	0	0	8
10.	rozbiórka (ul. Bunkrowa 2)	x	0	0	0	0	-1	-1
11.	budowa lokali mieszkalnych przy ul. Ludzi Morza 2, 2a, 4	x	64	0	0	0	0	64
12.	budowa lokali mieszkalnych przy ul. H. Modrzejewskiej 22,	x	0	52	0	0	0	52
13.	budowa lokali mieszkalnych przy ul. Szwedzkiej-Węgierskiej	x	0	0	0	63	0	63
14.	Stan na koniec roku	312	357	399	407	453	425	425

Tabela nr 4. Zmiany w zasobie lokali Miasta przeznaczonych do najmu socjalnego w latach 2025-2029 (szt.)

Lp.	Stan i zmiany	Stan na 31.12.2023 r.	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Stan na początek roku	x	227	172	173	175	130	227
2.	uzyskane w wyniku budowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania	x	46	0	0	46	60	152
3.	utracone w wyniku przebudowy budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 (gr. B)	x	- 100	0	0	-92	0	- 192

Lp.	Stan i zmiany	Stan na 31.12.2023 r.	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
1	2	3	4	5	6	7	8	9
4.	przekazane z zasobu lokali na czas nieoznaczony do gr. A (przekształcenie)	x	2	2	2	2	2	10
5.	sprzedane po wysiedleniu - lokal gr A	x	-1	0	0	0	0	-1
6.	przekazane do TBS Lokum	x	-2	0	0	-1	-4	-7
7.	przekazanie do MOPR	x	0	-1	0	0	0	-1
8.	Stan na koniec roku	225	172	173	175	130	188	188

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 oraz zlikwidowane zostaną wspólne łazienki i kuchnie.

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

Lp.	Budynek przy ul. H. Modrzejewskiej 20	Liczba lokali/pomieszczeń do zamieszkiwania [szt.]	Powierzchnia lokali/pokoji [m2]	Liczba osób, które zamieszkują /zamieszkają w budynku
1	2	3	4	5
1.	przed przebudową*	192/192*	2 634/2 634	294
2.	po przebudowie**	92/128 **	3 035/1 618	250

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

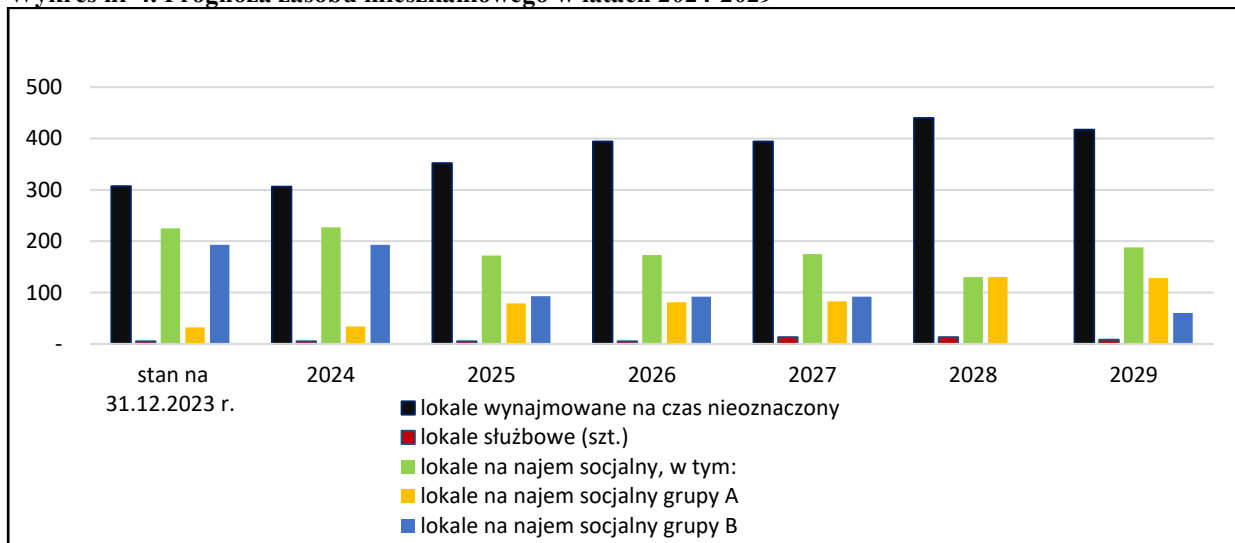
** po przebudowie powstaną samodzielne lokale z indywidualnymi węzłami sanitarnymi.

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

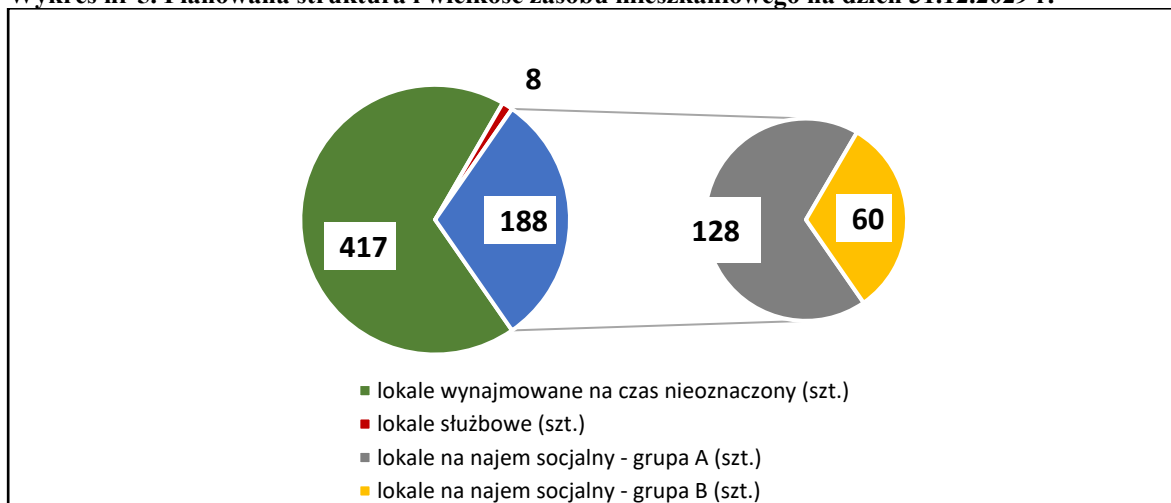
Tabela nr 6. Prognoza zmian liczby lokali Miasta w latach 2025-2029 (szt.)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.	2025	2026	2027	2028	2029
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w tym:	537*	529	572	582	583	613
a)	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	307	352	394	394	440	417
b)	lokale służbowe	5*	5	5	13	13	8
c)	lokale z najmem socjalnym, w tym:	225	172	173	175	130	188
d)	lokale z najmem socjalnym grupy A	32	79	81	83	130	128
e)	lokale z najmem socjalnym grupy B	193	93	92	92	0	60

* Wg stanu na dzień 31.12.2023 r. – 5 lokali służbowych znajdowało się w obiektach użyteczności publicznej (szkoły).

Wykres nr 4. Prognoza zasobu mieszkaniowego w latach 2024-2029

7. Planowaną strukturę i liczbę lokali Miasta na koniec roku 2029 przedstawia wykres nr 5.

Wykres nr 5. Planowana struktura i wielkość zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2029 r.

8. W kolejnych latach Spółka udostępni Miastu łącznie 179 własnych lokali powstałych w wyniku budowy nowych budynków mieszkalnych przy ul.:

- 1) Ludzi Morza 2, 2a, 4 (64 lokale),
- 2) H. Modrzejewskiej 22 (52 lokale),
- 3) Szwedzkiej – Węgierskiej (63 lokale) - działka nr 30.

Lokale te będą wynajmowane wnioskodawcom oczekującym na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z zasobów Miasta.

9. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Spółki w latach 2025-2029, przeznaczonego do wynajmowania na czas nieoznaczony oraz do najmu socjalnego, podlegającego rekompensacie przedstawiają odpowiednio tabele nr 7 i 8.

Tabela nr 7 Zmiany w zasobie lokali Spółki przeznaczonych do najmu na czas nieoznaczony, podlegających rekompensacie, w latach 2025-2029 (szt.)

Lp.	Stan i zmiany	Stan na 31.12.2023 r.	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Stan na początek roku	x	479	462	435	409	398	479
2.	otrzymane od Miasta*	x	9	0	0	15	19	43
3.	połączenie lokali	x	0	-1	0	0	0	-1
4.	przekazane z zasobu lokali na czas nieoznaczony do gr. A (przekształcenie)	x	-1	-1	-1	-1	-1	-5
5.	przekazane do zasobu lokali czynszowych (przekształcenie)	x	-25	-25	-25	-25	-25	-125
6.	Stan na koniec roku	505	462	435	409	398	391	391

* o ile, w trakcie danego roku pojawią się lokale spełniające warunki do przeniesienia ich do zasobu lokali Spółki, to będą one sukcesywnie przekazywane.

Tabela nr 8. Zmiany w zasobie lokali Spółki przeznaczonych do najmu socjalnego, podlegających rekompensacie, w latach 2025-2029 (szt.)

Lp.	Stan i zmiany	Stan na 31.12.2023 r.	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Stan na początek roku	x	88	92	93	94	96	88
2.	przejęcie od Miasta*	x	2	0	0	1	4	7
3.	przekazane z zasobu lokali na czas nieoznaczony do gr. A (przekształcenie)	x	1	1	1	1	1	5
4.	przekazanie pomieszczenia do zasobu lokali z najmem socjalnym gr. B	x	1	0	0	0	0	1
5.	przekazane z zasobu lokali z najmem socjalnym gr. B do zasobu tymczasowych pomieszczeń	x	0	0	0	0	-10	-10
6.	przekazanie z zasobu lokali z najmem socjalnym gr. C do zasobu lokali z najmem socjalnym gr. B (gr. B - wzrost)	x	20	0	0	0	0	20
7.	przekazanie z zasobu lokali z najmem socjalnym gr. C do zasobu lokali z najmem socjalnym gr. B (gr. C - spadek)	x	-20	0	0	0	0	-20
8.	Stan na koniec roku	86	92	93	94	96	91	91

* o ile, w trakcie danego roku pojawią się lokale spełniające warunki do przeniesienia ich do zasobu lokali Spółki, to będą one sukcesywnie przyjmowane.

10. Planuje się, że w okresie kolejnych 5 lat zasób lokali Spółki wynajmowanych na czas nieoznaczony na zasadach obowiązujących w Mieście zmniejszy się o 88 lokali. W zasobie tym planuje się poniższe zmiany, przedstawione również w tabeli nr 7:

- 1) zmniejszenie liczby lokali poprzez:
 - a) połączenie 1 lokalu z lokalem sąsiadującym,
 - b) przekształcenie lokali na lokale z najmem socjalnym gr. A – 5 lokali,
 - e) przekazanie opróżnionych lokali do zasobu lokali czynszowych Spółki – 125 lokali;
- 2) zwiększenie zasobu o 43 lokale przekazane przez Miasto ze swojego zasobu wraz z lokatorami do Spółki.

11. W prognozowanym okresie zakłada się, że liczba lokali przeznaczonych do najmu socjalnego zwiększy się o 3 lokale. Planuje się poniższe zmiany, przedstawione również w tabeli nr 8:

- 1) zmniejszenie liczby lokali związane będzie z:
 - a) przekazaniem z zasobu 10 lokali z najmem socjalnym gr. B do zasobu tymczasowych pomieszczeń,
 - b) przekazaniem z zasobu 20 lokali z najmem socjalnym gr. C do zasobu lokali z najmem socjalnym gr. B;
- 2) zwiększenie zasobu lokali z najmem socjalnym poprzez:
 - a) przejęcie od Miasta 7 lokali,
 - b) przekazane z zasobu lokali na czas nieoznaczony do gr. A (przekształcenie) – 5 lokali,
 - c) przekazanie z zasobu lokali z najmem socjalnym gr. C do zasobu lokali z najmem socjalnym gr. B – 20 lokali,
 - d) przekazanie pomieszczenia tymczasowego (przekształcenie) do zasobu lokali z najmem socjalnym gr. B – 1 lokal.

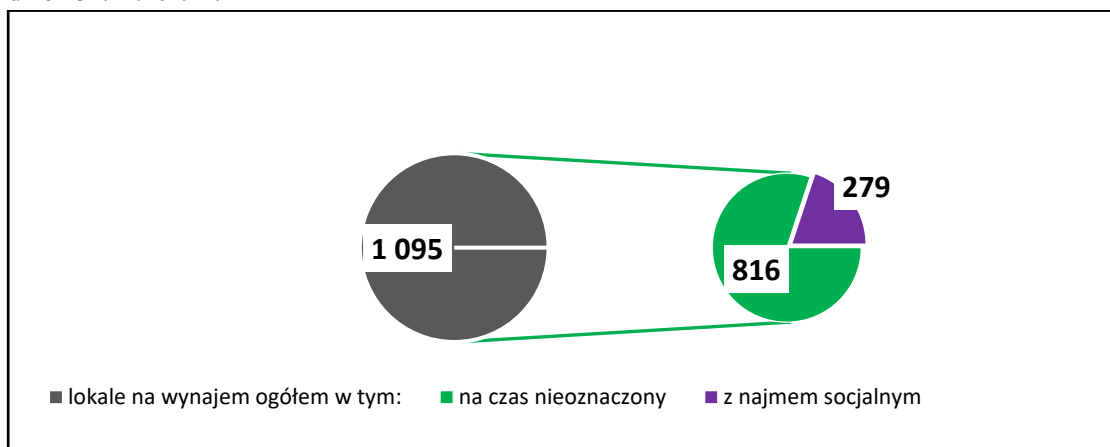
12. Planowaną strukturę i liczbę lokali Spółki przeznaczonych do wynajmowania na zasadach obowiązujących w Mieście na koniec roku 2029 przedstawia tabela nr 9.

Tabela nr 9. Prognozowany zasób lokali mieszkalnych Spółki przeznaczony do wynajmowania na zasadach obowiązujących w Mieście – stan na dzień 31.12.2029 r. (szt.)

Lp.	RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	Liczba lokali [szt.]	Powierzchnia lokali [m2]
1	2	3	4
1.	lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony	391	19 607
2.	lokale przeznaczone do najmu socjalnego	91	2 389
3.	Razem	482	21 996

13. Prognozowaną łączną liczbę lokali Miasta oraz Spółki wynajmowanych na zasadach obowiązujących w Mieście na koniec 2029 r. przedstawia wykres nr 6.

Wykres nr 6. Łączna liczba lokali wynajmowanych na zasadach obowiązujących w Mieście – prognozowany stan na dzień 31.12.2029 r.



Rozdział 2

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach

§ 7.1. Podstawą określenia stanu technicznego lokali Miasta są roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne, wykonywane zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.), a także wizje lokalne, ekspertyzy i opinie techniczne w tym zakresie.

Definicje dotyczące określenia stanu technicznego lokali i budynków zawarto w tabeli nr 27 wiersze 4a-4d.

2. Na koniec 2023 r. największy odsetek lokali z mieszkaniowego zasobu znajduje się w budynkach o dobrym stanie technicznym – 61% (327 lokali). Lokale w budynkach o bardzo dobrym stanie stanowią 18% (96 lokali), a w zadawalającym stanie technicznym 20% (106 lokali), ogółu lokali Miasta. Lokale o złym stanie technicznym stanowią 1% zasobu tj. 8 lokali.

Tabela nr 10.1. Stan techniczny lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2023 r. (szt.)

Lp.	Rodzaj lokali	liczba lokali ogółem	Liczba lokali w budynkach o stanie technicznym			
			bardzo dobrym	dobrym	zadawalającym	złym
1	2	3	4	5	6	7
1.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	312	93	124	87	8
2.	lokale grupy A będące przedmiotem najmu socjalnego	32	3	10	19	0
3.	lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego	193	0	193	0	0
4.	Razem	537	96	327	106	8
5.	Udział w całym zasobie lokali	100%	18%	61%	20%	1%

3. Prognozuje się, że w okresie kolejnych 5 lat, stan techniczny budynków ulegnie poprawie. Wzrośnie liczba lokali Miasta w budynkach o stanie bardzo dobrym – głównie w wyniku przebudowy budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 oraz budowy nowych budynków z lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi do najmu socjalnego.

§ 8. Zaplanowane w programie działania inwestycyjne (339 nowych lokali – patrz tabela nr 19 i 20) i remontowe oraz ukierunkowana ekonomicznie sprzedaż spowodują, że na koniec 2029 roku w mieszkaniowym zasobie nie będzie lokali w budynkach o złym stanie technicznym, a lokale w stanie bardzo dobrym i dobrym stanowiąc będą 91 % ogółu lokali tj. 561 lokali. Zasób lokali w budynkach o zadawalającym stanie technicznym stanowiąc będzie 9% - 52 lokale.

Tabela nr 10.2. Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych na koniec 2029 r. (szt.)

Lp.	Rodzaj lokali	liczba lokali ogółem	Liczba lokali w budynkach o stanie technicznym			
			bardzo dobrym	dobrym	zadowalającym	złym
1	2	3	4	5	6	7
1.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	417	209	175	33	0
2.	lokale służbowe	8	8	0	0	0
3.	lokale grupy A będące przedmiotem najmu socjalnego	128	99	10	19	0
4.	lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego	60	60	0	0	0
5.	Razem	613*	376	185	52	0
6.	Udział w całym zasobie lokali	100%	61%	30%	9%	0%

*tabela uwzględnia 179 lokali wybudowanych przez Spółkę na potrzeby wynajmowania osobom oczekującym

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 w latach 2025-2029 i przewidywany stopień ich realizacji w oparciu o możliwości dostarczania lokali przedstawiono w tabeli nr 11.

Tabela nr 11. Potrzeby mieszkaniowe i stopień ich realizacji w latach 2025-2029 oraz deficyt na koniec okresu (szt.)

Lp.	Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta	Potrzeby w latach 2025-2029	Liczba wniosków zrealizowanych w latach 2025-2029	Deficyt na koniec 2029 r.
1	2	3	4	5
1.	Łączne potrzeby lokali, w tym:	817	411	406
2.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony	559	229	330
3.	lokale będące przedmiotem najmu socjalnego, w tym:	258	182	76
4.	lokale grupy A	66	63	3
5.	lokale grupy B	192	119	73

§ 10.1. Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony:

- 1) na podstawie list wnioskodawców oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z lat 2015-2024 szacuje się, że ogólna liczba wnioskodawców oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony będzie wzrastać;
- 2) przewiduje się, że w latach 2025-2029 kwalifikujących się i ubiegających się o lokale wynajmowane na czas nieoznaczony będzie łącznie około 559 gospodarstw domowych;
- 3) na wielkość zapotrzebowania będzie miała, między innymi, wpływ konieczność przeniesienia mieszkańców z lokali przeznaczonych do sprzedaży na podstawie art. 21 ust. 4 ustawy, o których mowa w § 16 i 17.

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 2025-2029 przedstawia tabela nr 12.

Tabela nr 12. Potrzeby w zakresie wynajmowania lokali na czas nieoznaczony (szt.)

Lp.	Gospodarstwa domowe kwalifikujące się do zawarcia umowy najmu lokalu	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	potrzeby	400	370	350	375	340	X
2.	planowana realizacja*	74*	62*	10	73*	10	229
3.	niezrealizowane	326	308	340	302	330	X

*W realizacji uwzględnionych zostało 179 lokali Spółki udostępnionych Miastu do wynajmowania wnioskodawcom oczekującym na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony – patrz §6 ust. 8.

§ 11. 1. Lokale przeznaczone do najmu socjalnego:

1) lokale grupy A będące przedmiotem najmu socjalnego:

- a) przewiduje się, że w 2025 r. zapotrzebowanie na lokale gr. A z najmem socjalnym będzie większe z uwagi na:
 - dalszą przebudowę budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 i konieczność wykwaterowania części rodzin do tego typu lokali z klatki A,
 - potrzebę wskazania lokali 3 gospodarstwom domowym z budynku przy ul. Holenderskiej 2,
 - potrzebę wskazania lokalu 1 gospodarstwu domowemu z budynku przy ul. kadm. W. Steyera 51,
- b) w 2025 r. planuje się oddanie do użytku 46 lokali w klatce B budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 i zasiedlenie ich:
 - lokatorami kwalifikującymi się do najmu socjalnego lokalu gr. A z klatki A w ww. budynku,
 - wnioskodawcami kwalifikującymi się do najmu lokalu na czas nieoznaczony, oczekującymi na liście na taki lokal,
 - wnioskodawcami kwalifikującymi się do lokalu gr. A oczekującymi na liście na taki lokal lub w przypadku braku wnioskodawcy z tej listy przydział nastąpi z listy oczekujących na lokal z najmem socjalnym gr. B.,
- c) przewiduje się, że od 2025 r. do 2029 r. dostarczanie lokali z najmem socjalnym gr. A realizowane będzie na bieżąco, wg potrzeb wynikających z listy wnioskodawców. Na koniec okresu sprawozdawczego może wystąpić deficyt ok. 3 lokali tej grupy.

Przewidywane potrzeby i realizację w zakresie najmu socjalnego lokali grupy A przedstawia tabela nr 13.

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

Lp.	Gospodarstwa domowe		2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
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	29	11	4	6	11	X
		realizacja	29	11	4	6	8	58
3.	razem	potrzeby	30	12	5	7	12	X
		realizacja	30	12	5	7	9	63
4.	niezrealizowane wnioski		0	0	0	0	3	X

2. lokale grupy B będące przedmiotem najmu socjalnego:

- a) w latach 2025-2029 przewiduje się zapotrzebowanie na ten rodzaj lokali dla ok. 192 rodzin, w tym dla ok. 30 rodzin wysiedlanych z klatki A budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20, w celu jej przebudowy,
- b) w 2029 r. po budowie i oddaniu 60 lokali realizacja listy oczekujących znacznie wzrośnie,
- c) na koniec 2029 r. deficyt lokali grupy B może wynieść około 73 lokali.

Przewidywane potrzeby i planowaną realizację w zakresie najmu socjalnego grupy B przedstawia tabela nr 14.

Tabela nr 14. Potrzeby i planowana realizacja w zakresie najmu socjalnego lokali grupy B (szt.)

Lp.	Gospodarstwa domowe		2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1.	łącznie potrzeby, w tym:		X	140	142	130	131	135	X
2.	kwalifikujące się do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z listy	potrzeby	107	108	110	113	113	X	
		planowana realizacja	3	2	4	4	59	72	
3.	kwalifikujące się do przeniesienia z klatki A budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20	potrzeby	15	15	0	0	0	X	
		planowana realizacja	15	15	0	0	0	30	
4.	kwalifikujące się do zawarcia pierwszej umowy z najmu z wyroku	potrzeby	18	19	20	18	22	X	
		planowana realizacja	4	3	3	4	3	17	
5.	zrealizowane	X	22	20	7	8	62	119	
6.	niezrealizowane	X	118	122	123	123	73	X	

3. W ramach zaspakajania potrzeb mieszkaniowych w zakresie najmu socjalnego Miasto korzysta również z lokali Spółki, których liczba , na dzień 31.12.2023 r. wynosi łącznie 86, w tym:

- a) 36 lokali z najmem socjalnym gr. A,
- b) 50 lokali z najmem socjalnym gr. 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 oraz wodno-kanalizacyjnej na częściach wspólnych – w budynkach 100% gminnych,
 - b) naprawy pokrycia dachowego,
 - c) wymiany stropów drewnianych,
 - d) bieżące naprawy części wspólnych – w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 2) w lokalach mieszkalnych:
 - a) zmiany sposobu ogrzewania,
 - b) legalizacje lub wydzielenie łazienek,
 - c) przebudowę lokali w celu polepszenia standardu,
 - d) remonty bieżące – budowlane i elektryczne.

§ 13.1. Plan remontów na lata 2025 – 2029 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 15:

- 1) w zakresie lokali ogrzewanych indywidualnie:
 - a) na koniec okresu sprawozdawczego całkowita likwidacja trzonów piecowych licowanych kaflami oraz centralnego ogrzewania etażowego na paliwo stałe,
 - b) ogrzewanie etażowe opalane gazem – wzrost o 2%,
 - c) ogrzewanie elektryczne – wzrost o 2%;
- 2) w zakresie ogrzewania lokali z sieci i wyposażenia w instalacje ciepłej wody:
 - a) centralne ogrzewanie z sieci miejskiej – spadek o 6%,
 - b) centralne ogrzewanie z kotłowni lokalnej – wzrost o 8%,
 - c) ciepła woda z sieci – wzrost o 7%.

Tabela nr 15. Prognoza liczby i struktury ogrzewania i zasilania w ciepłą wodę lokali z mieszkaniowego zasobu na koniec 2029 r. (szt.)

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 na paliwo stałe	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 i lokale służbowe	425	91	179	141	0	0	14	101
2.	lokale z najmem socjalnym grupy A	128	5	92	25	0	0	6	0
3.	lokale z najmem socjalnym grupy B	60	60	0	0	0	0	0	60
4.	Razem	613	156	271	166	0	0	20	161
5.	udział w całym zasobie lokali	100%	25%	44%	27%	0%	0%	3%	26%
6.	różnica pomiędzy stanem na dzień 31.12.2023 r. a stanem na koniec 2029 r.	X	-6%	+8%	+2%	-3%	-3%	+2%	+7%

3. Planuje się, że w trakcie analizowanego okresu nastąpią prace i wydatki (patrz: tabela nr 17 i 18), które na koniec 2029 r. spowodują:

- 1) w zakresie wyposażenia w pomieszczenia sanitarne udział lokali posiadających:
 - a) łazienkę i w.c. – wzrost do 100%,
 - b) łazienkę i w.c. poza lokalem lub wspólne pomieszczenia sanitarne – spadek o 42% - wszystkie lokale będą wyposażone w łazienkę i w.c.,
 - c) udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą posiadały 53 lokale;
- 2) w związku z przebudową budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 oraz budową lokali przy ul. kadm. W. Steyera, ul. Ludzi Morza 2, 2a, 4, ul. H. Modrzejewskiej 22, ul. Szwedzkiej-Węgierskiej liczba lokali z dostępem do windy wzrośnie do 407 szt., czyli o 54%;
- 3) wzrośnie udział liczby lokali z wymienioną stolarką okienną o 6%.

Tabela nr 16. Prognozowane wyposażenie lokali z mieszkaniowego zasobu na koniec 2029 r. (szt.)

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	z wymienioną stolarką	z udogodnieniami dla osób z niepełnosprawnością ruchową	w budynkach z windą
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	lokale wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale służbowe	425	425	0	0	425	25	255
2.	lokale z najmem socjalnym grupy A	128	128	0	0	92	20	92
3.	lokale z najmem socjalnym grupy B	60	60	0	0	60	8	60
4.	Razem	613	613	0	0	577	53	407
5.	udział w całym zasobie lokali	100%	100%	0%	0%	94%	9%	66%
6.	różnica udziału pomiędzy stanem na dzień 31.12.2023 r., a stanem na koniec 2029 r.	X	+44%	-2%	-42%	+6%	+3%	+54%

§ 14.1. Plan remontów i modernizacji budynków mieszkalnych, z podziałem na kolejne lata, przedstawia tabela nr 17. Plan ten przewiduje:

- 1) remonty części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta;
- 2) remont 4 klatek schodowych w budynkach Miasta;
- 3) bieżące naprawy w budynkach Miasta (np. naprawa pokrycia dachowego, wymiana instalacji elektrycznych, wymiana pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnej);
- 4) w okresie 2025-2029 nie planuje się wykonywania modernizacji budynków.

Tabela nr 17. Plan robót remontowych i modernizacyjnych budynków na lata 2025-2029 (tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan nakładów remontowych i przebudów w kolejnych latach					
		2025- 2029	2025	2026	2027	2028	2029
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Remonty budynków Miasta	245	45	50	50	50	50
2.	Fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych w udziale przypadającym na Miasto	2 273	558	432	435	428	420
3.	Razem	2 518	603	482	485	478	470

2. Plan remontów i przebudów lokali mieszkalnych z podziałem na kolejne lata przedstawia tabela nr 18. Plan ten przewiduje:

- 1) zmianę sposobu ogrzewania w 31 lokalach;
- 2) wykonanie lub legalizację łazienki w około 30 lokalach;
- 3) remont kompleksowy w około 20 lokalach; mniejsze naprawy bieżące.

Tabela nr 18. Plan robót remontowych i modernizacji lokali na lata 2025-2029 (tys. zł)

Lp.	Rodzaj prac Wyszczególnienie		Plan nakładów remontowych i przebudów w kolejnych latach					
			2025-2029	2025	2026	2027	2028	2029
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	modernizacja lokali*	zmiana sposobu ogrzewania	1 580	830	200	200	200	150
2.		wydzielenie łazienki	3 500	600	560	710	810	820
3.	remonty kompleksowe w lokalach		470	50	50	170	170	30
4.	remonty bieżące w lokalach – budowlane, elektryczne i sanitarne		262	44	20	100	74	24
5.	Razem		5 812	1 524	830	1 180	1 254	1 024

*Modernizacja lokali odbywać się będzie w miarę posiadania środków na ten cel przy wykorzystaniu środków zewnętrznych obsługiwanych 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 2025 – zakończenie przebudowy klatki B w budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 – I etap; powstanie 46 lokali mieszkalnych o wyższym standardzie, wyposażonych w pełny węzeł sanitarny oraz kuchnię, przeznaczonych do najmu socjalnego grupy A lub najmu na czas nieoznaczony;
- 2) w roku 2027 planowane jest oddanie do użytkowania 8 lokali służbowych powstałych w wyniku przebudowy obiektu przy ul. Wojska Polskiego 1/19;
- 3) w roku 2028 – zakończenie II etapu przebudowy budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20, w wyniku której powstanie kolejnych 46 lokali, przeznaczonych do najmu socjalnego grupy A;
- 4) w roku 2029 – zakończenie budowy budynku z 60 lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi do najmu socjalnego grupy B – przy ul. kadm. W. Steyera.

2. Planowane zmiany liczby lokali, które powstaną na skutek zamierzeń inwestycyjnych, o których mowa w ust. 1 przedstawia tabela nr 19.

Tabela nr 19. Planowana liczba lokali Miasta, które powstaną w wyniku inwestycji (szt.)

Lp.	Inwestycje związane z powstaniem lokali	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	grupy A przeznaczonych do wynajęcia w ramach najmu socjalnego (przebudowa H. Modrzejewskiej 20 – I etap)	46	0	0	0	0	46
2.	grupy A przeznaczonych do wynajęcia w ramach najmu socjalnego (przebudowa H. Modrzejewskiej 20 – II etap)	0	0	0	46	0	46
3.	grupy B przeznaczonych do wynajęcia w ramach najmu socjalnego – nowe budynki przy ul. kadm. W. Steyera	0	0	0	0	60	60
4	adaptacja części budynku przy ul. Wojska Polskiego 1/19 na lokale służbowe	0	0	8	0	0	8
4	Razem	46	0	8	46	60	160

3. Planowane inwestycje Spółki, w wyniku których powstaną lokale mieszkalne przeznaczone wyłącznie dla Miasta przedstawia tabela nr 20.

Tabela nr 20. Liczba lokali, które powstaną w wyniku inwestycji wykonywanych przez Spółkę (szt.)

Lp.	Inwestycje związane z powstaniem lokali	2025	2026	2027	2028	2029	2025- 2029
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Ludzi Morza 2,2a,4	64	0	0	0	0	64
2.	H. Modrzejewskiej 22	0	52	0	0	0	52
3.	Szwedzka – Węgierska (działka nr 30)	0	0	0	63	0	63
4.	Razem	64	52	0	63	0	179

W wyniku powyższych inwestycji na gruncie Spółki powstanie 179 lokali udostępnionych wyłącznie Gminie w celu wynajmowania wnioskodawcom oczekującym na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony – patrz § 6 ust. 8.

Beneficjentem dofinansowania ww. zamierzeń z BGK będzie Gmina, która zgodnie z art. 7c pkt 5 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych część środków wymaganych ustawą przeznacza między innymi na tworzenie i modernizację lokali.

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. i uchwałą nr LVII/446/2014 z dnia 21 sierpnia 2014 r. oraz niniejszej uchwały.

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 23); 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 24); planuje się, że z puli tej w okresie trwania programu sprzedanych zostanie 7 lokali;
- 2) do **sprzedaży w trybie bezprzetargowym** na rzecz najemców:
 - a) 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 w obu przypadkach może skorzystać po 5 najemców (patrz tabela nr 21 kolumna 5),
 - b) sprzedaż innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na rzecz najemców odbywać się będzie na podstawie zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miasta Świnoujście.

W trybie tym 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 25). Z puli tej zakłada się sprzedaż 1 lokalu.

4. Przewiduje się możliwość sprzedaży lokali w drodze przetargu, po wcześniejszym przeprowadzeniu ich mieszkańcom do innych lokali na podstawie art. 21 ust. 4 ustawy. Zasada ta dotyczy między innymi zasiedlonych lokali wymienionych w ust. 2.1.

§ 17. Planowana liczba oraz zakładana powierzchnia lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach, z podziałem na rodzaj sprzedaży przewidzianej w § 16, została przedstawiona w tabelach nr 21 i 22. Przyjęto, że sprzedaż lokali z innych tytułów, niż wskazane w tych tabelach, będzie marginalna.

Tabela nr 21. Zakładana liczba sprzedanych lokali (szt.)

Lp.	Rok	Sprzedaż w wyniku przetargu	Sprzedaż związana z dołączeniem do innego lokalu	Sprzedaż związana z pierwokupem	Razem
1	2	3	4	5	6
1.	2025	4	1	2	7
2.	2026	8	0	0	8
3.	2027	0	0	0	0
4.	2028	2	0	0	2
5.	2029	0	0	3	3
6.	2025- 2029	14	1	5	20

Tabela nr 22. Prognozowana powierzchnia sprzedanych lokali (m²)

Lp.	Rok	Sprzedaż w wyniku przetargu	Sprzedaż związana z dołączeniem do innego lokalu	Sprzedaż związana z pierwokupem	Razem
1	2	3	4	5	6
1.	2025	360	23	84	467
2.	2026	483	0	0	483
3.	2027	0	0	0	0
4.	2028	154	0	0	154
5.	2029	0	0	138	138
6.	2025- 2029	997	23	222	1 242

Tabela nr 23. Lokale przeznaczone do sprzedaży, których remont lub przebudowa byłyby niezasadne 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 24. Lokale przeznaczone do sprzedaży, których remont lub przebudowa byłaby nieuzasadniona 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. Marynarzy	2	1
6.	ul. Monte Cassino	19	4-4a-4b
7.	ul. Norweska	7	5
8.	ul. Piłsudskiego	10	5
9.	ul. Piłsudskiego	33	2a
10.	ul. Piłsudskiego	33	2b
11.	ul. Piłsudskiego	33	2c
12.	ul. Piłsudskiego	33A	14
13.	ul. Piłsudskiego	33A	14a
14.	ul. Sikorskiego	12	3
15.	ul. Sikorskiego	12	5
16.	ul. Sikorskiego	12	6

Tabela nr 25. 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

§ 18. 1. Łączne wpływy, w przypadku wszystkich planowanych sprzedaży, mogą wynieść blisko 7,5 mln zł. Zostały one przedstawione w podziale na lata w tabeli nr 26.

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 26. Planowane wpływy ze sprzedaży (tys. zł)

Lp.	Rok	Sprzedaż w wyniku przetargu	Sprzedaż związana z dołączeniem do innego lokalu	Sprzedaż związana z pierwokupem	Razem
1	2	3	4	5	6
1.	2025	3 152	186	656	3 994
2.	2026	1 703	0	0	1 703
3.	2027	0	0	0	0
4.	2028	693	0	0	693
5.	2029	0	0	1 082	1 082
6.	2025- 2029	5 548	186	1 738	7 472

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. Prognozę stawki bazowej przedstawiono w tabeli nr 28.

2. Stawkę czynszu za 1 m² 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 27.

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 27 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% 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 czynników zmniejszających lub podwyższających stawkę czynszu mieścić się będzie w granicach od -20% do +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 28 kolumna 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 m² powierzchni użytkowej lokalu – rozłożenie ich zwrotu na okres nie krótszy niż 10 lat;
 - b) powyżej 600 zł do 900 zł na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu – rozłożenie ich zwrotu na okres nie krótszy niż 15 lat;
 - c) powyżej 900 zł do 1200 zł na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu – rozłożenie ich zwrotu na okres nie krótszy niż 20 lat;
 - d) powyżej 1 200 zł na 1 m² 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 3.

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

§ 22. Stawka czynszu, wyliczona wg powyższych zasad pozwoli na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i częściowo remontów lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony.

Tabela nr 27. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu

Lp.	Wyszczególnienie	Wyso - kość zniżek i zwwyżek
1	2	3
1.	położenie budynku	%
1a.	bezpośrednio przy głównych ciągach komunikacyjnych: wzdłuż ulic: Grunwaldzkiej, Kołłątaja, Barlickiego, Matejki 14 i 15, Wojska Polskiego	-2
1b.	w centrum miasta, poza głównymi ciągami komunikacyjnymi: przy ul.: Placu Wolności i Placu Słowiańskim, Konstytucji 3-go Maja, Marynarzy, 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, Piłsudskiego, Wybrzeże Władysława IV, Armii Krajowej, Paderewskiego, Hołdu Pruskiego, Bohaterów Września 7, 10-11 i 75, Herberta, Monte Cassino 1	3
2.	położenie lokalu w budynku	%
2a.	na parterze lub I piętrze	3
2b.	na III piętrze i wyżej w budynku bez windy	-2
2c.	w którym na klatce schodowej znajduje się do 4 lokali lub w budynku jednorolalowym	2
3.	wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	%
3a.	ogrzewanie etażowe opalane paliwem stałym ¹⁾ , ogrzewanie akumulacyjne na paliwo stałe lub elektryczne	-3
3b.	instalacja ciepłej wody zasilana z sieci miejskiej lub gazowej kotłowni lokalnej	3
4.	ogólny stan techniczny budynku²⁾	%
4a.	bardzo dobry budynek dobrze utrzymany, konserwowany, który nie wykazuje zużycia	15
4b.	dobry budynek, który nie wykazuje większego zużycia, z nieznacznymi uszkodzeniami wynikającymi z użytkowania, szczególnie mechanicznymi, wymagający konserwacji	10
4c.	zadowalający elementy budynku ze średnimi ubytkami i uszkodzeniami, które nie zagrażają bezpieczeństwu, celowy częściowy remont ³⁾	-5
4d.	zły elementy budynku znacznie uszkodzone, z ubytkami; cechy i właściwości wbudowanych materiałów o obniżonej klasie; wymagany kompleksowy remont ³⁾	-10
5.	czynniki dodatkowe	%
5a.	lokal z łazienką lub w.c. poza obrębem lokalu ⁴⁾	-5
5b.	lokal z balkonem, tarasem lub loggią o powierzchni powyżej 1 m ²	3
5c.	lokal z piwnicą lub pomieszczeniem gospodarczym poza lokalem	3
5d.	docieplone ściany zewnętrzne przylegające do lokalu	5
5e.	powierzchnia pokoi większa niż 25 m ² na osobę ⁵⁾	20
5f.	lokal z pomieszczeniami użytkowymi wspólnie ⁶⁾	-5

1) Dotyczy ogrzewania, które obejmuje większą część lokalu;

2) 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.);

3) 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;

4) 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;

5) Zwyzka dotyczy powierzchni pokoi przekraczającej 25 m²/osobę;

6) Lokal z pomieszczeniami użytkowymi 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 28. Symulacja kosztów oraz stawek czynszu dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali służbowych (zł/m² m-c)

Lp.	Rok	Średnie koszty bieżącego utrzymania lokali na czas nieoznaczony	Stawka bazowa czynszu	Średnia stawka czynszu	Różnica między średnimi kosztami bieżącymi a średnią stawką czynszu
1	2	3	4	5	6
1.	2025	16,17	19,80	14,76	-1,41
2.	2026	16,38	21,20	16,83	+0,45
3.	2027	17,25	23,70	18,50	+1,25
4.	2028	17,83	27,20	19,65	+1,82
5.	2029	17,72	31,30	20,46	+2,74

§ 23. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali będących przedmiotem najmu socjalnego będą zróżnicowane i wyniosą odpowiednio:

- 1) dla lokali grupy A – 50 %,
- 2) dla lokali grupy B – 40 %

stawki najniższego czynszu ustalonej zgodnie z zasadami określonymi w § 20 i 21.

§ 24. Lokale będące przedmiotem najmu socjalnego to zasób szczególnie deficytowy. Koszty utrzymania tych lokali oraz koszty remontów są 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 29).

Tabela nr 29. Symulacja średnich wysokości kosztów oraz stawek czynszu dla lokali będących przedmiotem najmu socjalnego (zł/m² m-c)

Lp.	Rok	Średnie koszty bieżącego utrzymania lokali z najmem socjalnym	Symulacja średnich stawek czynszu z tytułu najmu socjalnego lokali			Różnica między średnimi kosztami bieżącymi a średnią ważoną stawką czynszu socjalnego
			grupy A	grupy B	średnia ważona stawek grup A i B	
1	2	3	4	5	6	7
1.	2025	17,84	5,66	4,53	5,49	-12,35
2.	2026	18,35	6,79	5,43	6,76	-11,59
3.	2027	18,90	8,15	6,52	8,11	-10,79
4.	2028	19,37	9,38	7,50	9,38	- 9,99
5.	2029	19,45	9,85	7,88	9,51	-9,94

§ 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335).

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 sp. z o.o. na podstawie Umowy wykonawczej Nr WRG.272.1.6.2021 z dnia 31 marca 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 z 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 nr WIM/50/2021 z dnia 26 maja 2021 r. ze zmianami.

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 (tj. 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. Służbowymi lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w obiektach użyteczności publicznej (szkołach) zarządzają jednostki organizacyjne Miasta, natomiast lokalami będącymi w dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Świnoujściu oraz Szpitala 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 2025-2029 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 2025-2029 przedstawiono w tabeli nr 30.

2. Koszty przypadające na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale służbowe w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli nr 31 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, a koszty przypadające na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego przedstawiono w tabeli nr 33.

3. Źródła finansowania lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali służbowych w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli nr 32, a lokali będących przedmiotem najmu socjalnego w tabeli nr 34.

§ 31.1. Koszty bieżącego utrzymania lokali przeznaczonych do najmu na czas nieoznaczony i lokali służbowych znajdą pokrycie w całości wpływami z czynszów. Uwzględniając natomiast potrzebę wykonania remontów w kolejnych latach zakłada się, że źródłem ich finansowania będzie przede wszystkim zysk z wynajmowania zasobu użytkowego.

2. Przebudowy i modernizacje w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony (tabela nr 31) 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 33 i 34).

Tabela nr 30. Zbiorcze zestawienie źródeł finansowania i kosztów bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych (w tys. zł)

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA							
Lp.	Planowane źródła finansowania	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	czynsze z tytułu najmu lokali mieszkalnych	2 353	2 661	2 960	3 050	3 132	14 156
2.	część zysków z wynajmowania lokali użytkowych	817	830	850	860	870	4 227
3.	Środki z budżetu Miasta na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali	740	351	314	262	55	1 722
4.	środki z budżetu Miasta na planowane przebudowy i modernizacje lokali (UM WIM)*	1 430	760	910	1 010	970	5 080
5.	Razem przychody	5 340	4 602	5 034	5 182	5 027	25 185
KOSZTY							
6.	Planowane koszty	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
7.	utrzymania lokali	3 213	3 290	3 369	3 450	3 533	16 855
8.	remontów	697	552	755	722	524	3 250
9.	modernizacji*	1 430	760	910	1 010	970	5 080
10.	Razem koszty	5 340	4 602	5 034	5 182	5 027	25 185

*Modernizacja lokali odbywać się będzie w miarę posiadania środków na ten cel przy wykorzystaniu środków zewnętrznych obsługiwanych przez BGK.

Tabela nr 31. Koszty przypadające na lokale przeznaczone do najmu na czas nieoznaczony i lokale służbowe (w tys. zł)

Lp.	Koszty	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	bieżącego utrzymania lokali:	1 930	1 969	2 008	2 048	2 089	10 044
1a.	w tym utrzymania części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy	459	473	484	502	517	2 435
2.	Remontów:	591	443	643	606	405	2 688
2a.	w tym remontów we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy	504	402	405	408	390	2 109
3.	przebudowy i modernizacje w lokalach	1 430	760	910	1 010	970	5 080
4.	Razem (wiersze 1, 2, 3)	3 951	3 172	3 561	3 664	3 464	17 812

Tabela nr 32. Źródła finansowania lokali przeznaczonych do najmu na czas nieoznaczony i lokale służbowe (w tys. zł)

Lp.	Źródła finansowania	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	czynsze z lokali mieszkalnych na pokrycie:	2 128	2 412	2 651	2 654	2 494	12 339
1a.	kosztów bieżącego utrzymania	1 930	1 969	2 008	2 048	2 089	10 044
1b.	kosztów bieżących remontów	198	443	643	606	405	2 295
2.	część zysków z wynajmowania lokali użytkowych	393	0	0	0	0	393
3.	środki na planowane przebudowy i modernizacje lokali (UM WIM)*	1 430	760	910	1 010	970	5 080
4.	Razem (wiersze 1,2,3)	3 951	3 172	3 561	3 664	3 464	17 812

*Modernizacja lokali odbywać się będzie w miarę posiadania środków na ten cel przy wykorzystaniu środków zewnętrznych obsługiwanych przez BGK.

Tabela nr 33. Koszty przypadające na lokale przeznaczone do najmu socjalnego (w tys. zł)

Lp.	Koszty	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	utrzymania lokali	1 283	1 321	1 361	1 402	1 444	6 811
1a.	w tym utrzymania części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy	59	61	63	64	66	313
2.	remontów	106	109	112	116	119	562
2a.	w tym remontów we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy	54	30	30	20	30	164
3.	Razem (wiersze 1, 2,)	1 389	1 430	1 473	1 518	1 563	7 373

Tabela nr 34. Źródła finansowania lokali przeznaczonych do najmu socjalnego (w tys. zł)

Lp.	Źródła finansowania	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	czynsze z tytułu najmu socjalnego lokali	225	249	309	396	638	1 817
2.	część zysków z wynajmowania lokali użytkowych	424	830	850	860	870	3 834
3.	środki z budżetu Miasta na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali	740	351	314	262	55	1 722
4.	Razem	1 389	1 430	1 473	1 518	1 563	7 373

§ 33. Koszty wynajmu od Spółki lokali, o których mowa § 6 ust. 8, w latach 2025-2029, przedstawiono w tabeli nr 35, natomiast źródła finansowania tego wynajmu przedstawiono w tabeli nr 36.

Tabela nr 35 . Koszty wynajmu lokali przez Miasto od Spółki (w tys. zł)

Lp.	Koszty	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	wynajem lokali mieszkalnych przy ul. Ludzi Morza 2, 2a, 4	471	986	1 103	1 211	1 272	5 043
2.	wynajem lokali mieszkalnych przy ul. H. Modrzejewskiej 22	0	389	869	955	1 003	3 216
3.	wynajem lokali mieszkalnych przy ul. Szwedzkiej - Węgierskiej	0	0	0	531	1 116	1 647
4.	Pozostałe koszty (koszty sądowe)	0	0	5	10	10	25
5.	Razem	471	1 375	1 977	2 707	3 401	9 931

Tabela nr 36. Źródła finansowania lokali wynajmowanych przez Miasto od Spółki (w tys. zł)

Lp.	Źródła finansowania	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	czynsze płacone przez podnajemców lokali mieszkalnych, wynajmowanych przez Miasto od Spółki	471	1 375	1 972	2 697	3 391	9 906
2.	środki z budżetu Miasta na pokrycie kosztów sądowych	0	0	5	10	10	25
3.	Razem	471	1 375	1 977	2 707	3 401	9 931

§ 34. Planowane koszty inwestycyjne w latach 2025-2029 przedstawia tabela nr 37, a w ramach tych kosztów uwzględnione są zamierzenia inwestycyjne związane z:

- 1) przebudową budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 – na kwotę ok. 6 500 tys. zł;
- 2) budową lokali przeznaczonych do najmu socjalnego grupy B (60 szt.) przy ul. kadm. W. Steyera – na kwotę ok. 12 000 tys. zł;

- 3) przebudową budynku przy ul. Wojska Polskiego 1/19, w wyniku której powstanie, między innymi 8 lokali służbowych – na kwotę ok. 4 500 tys. zł.

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

Lp.	Inwestycje związane z powstaniem nowych lokali	2025	2026	2027	2028	2029	2025- 2029
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	grupy A i B – z przeznaczeniem na najem socjalny przy ul. H. Modrzejewskiej 20 i ul. kadm. W. Steyera)	550	6 500	6 450	4 500	500	18 500
2.	przebudowa części budynku przy ul. Wojska Polskiego 1/19 na mieszkania służbowe	1 500	2 500	500	0	0	4 500
3.	Razem	2 050	9 000	6 950	4 500	500	23 000

§ 35.1. W tabeli nr 38 przedstawiono planowane źródła finansowania inwestycji realizowanych w latach 2025-2029. Planuje się dofinansowanie tych 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. W kolejnych latach zrealizowane zostaną inwestycje mieszkaniowe:

- 1) 2025 r. - przebudowa kl. B w budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 – powstanie 46 lokali gr. A;
- 2) 2027 r. - przebudowa budynku przy ul. Wojska Polskiego 1/19 – powstanie 8 lokali służbowych;
- 3) 2028 r. - przebudowa kl. A w budynku przy ul. H. Modrzejewskiej 20 – powstanie 46 lokali gr. A;
- 4) 2029 r. - budowa lokali przeznaczonych na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe przy ul. kadm. W. Steyera – powstanie 60 lokali gr. B.

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

Lp.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029	2025- 2029
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	koszty inwestycyjne razem	2 050	9 000	6 950	4 500	500	23 000
2.	środki zewnętrzne	1 640	7 200	5 560	3 600	400	18 400
3.	inne środki z budżetu Miasta	410	1 800	1 390	900	100	4 600
4.	Razem – źródła finansowania	2 050	9 000	6 950	4 500	500	23 000

DZIAŁ VIII

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

§ 36. W kolejnych latach Spółka w imieniu Miasta będzie kontynuowała działania zmierzające do zwiększenia skuteczności ściągłości należności związanych z korzystaniem z lokali wchodzących w skład

mieszkaniowego zasobu i zasobu wynajmowanego od Spółki oraz prowadzi 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) kierowanie wniosków egzekucyjnych do komornika sądowego celem przymusowego ściągnięcia należności;
- 5) zamiana lokali o dużej powierzchni i wysokich opłatach na lokale o mniejszej powierzchni;
- 6) wypowiedzanie umów – zamiana – zgodnie z art. 21 ust. 4a ustawy dot. zajmowania dużej powierzchni lokali w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego.

§ 37. 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 (szkoły) z mieszkaniowego zasobu;
- 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) tworzeniu służbowych lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób sprawujących kluczowe funkcje dla Miasta;
- 10) pozyskiwaniu dofinansowania zewnętrznego na budowę, remonty i modernizację lokali i budynków;
- 11) przeznaczaniu lokali do najmu socjalnego grupy 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.

§ 38. 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) ppkt 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.

§ 39.1. Zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasto realizuje we współpracy ze Spółką.

- 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 lokali Spółki przy ul. Holenderskiej 2 oraz przy ul. 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, 2a, 4, ul. H. Modrzejewskiej 22 oraz ul. Szwedzkiej – Węgierskiej (na działce nr 30) przy udziale Miasta, jako beneficjenta bezzwrotnego finansowego wsparcia na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia; Spółka wynajmie Miastu powstałe lokale mieszkalne z przeznaczeniem na podnajem wnioskodawcom ubiegającym się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego Miasta.

DZIAŁ IX POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 40.1. 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.

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

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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725). 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 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 do dnia 31 grudnia 2024 r. 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).

Projekt niniejszej uchwały sporządzony został w oparciu o aktualny stan i dane dotyczące 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.