

Projekt

z dnia 27 października 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

z dnia 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Międzyrzecz na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 4 ust.1, 2 i 3, 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.¹⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.²⁾) uchwala się, co następuje

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2021 - 2025 zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Międzyrzeczu

Katarzyna Budych

¹⁾Zmiany niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243.

²⁾Zmiany niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1834.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Międzyrzeczu

z dnia 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIĘDZYRZECZ NA LATA 2021 - 2025

Wstęp

§ 1

1. Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym Gminy Międzyrzecz. Obowiązkiem Gminy Międzyrzecz jest zapewnienie najmu socjalnego lokali i lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń celem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, Gmina Międzyrzecz zobowiązana jest wskazać tymczasowe pomieszczenie członkom wspólnoty samorządowej, względem których orzeczono eksmisję bez prawa do najmu socjalnego, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskaże wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.
2. Obowiązek opracowania kolejnego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2021-2025 (dalej *Program*) wynika w sposób bezpośredni z delegacji zawartej w przepisie wymienionym w ust. 1.
3. Prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz będzie opierać się na wzajemnie uzupełniających się założeniach, tj.:
 - 1) polityce czynszowej uwzględniającej koszty utrzymania zasobu,
 - 2) polityce zamian lokali dążącej do optymalnego wykorzystania lokali w zasobie,
 - 3) przemyślanej polityce prywatyzacyjnej kontynuowanej w głównej mierze w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - 4) polityce remontowej odpowiadającej aktualnym potrzebom zasobu,
 - 5) podaży lokali mieszkalnych, lokali z najmem socjalnym oraz w miarę potrzeb tymczasowych pomieszczeń.
4. W okresie obowiązywania *Programu* polityka czynszowa powinna umożliwić pełne samofinansowanie się kosztów eksploatacji zasobu, z uwzględnieniem działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez wprowadzenie systemu obniżek czynszów, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych, zwiększenie poziomu ściągłości czynszów za najem lokali wchodzących w skład zasobu, zawieranie umów najmu socjalnego, w miarę występujących potrzeb, w lokalach o niższym standardzie.
5. Polityka remontowa będzie uwzględniać zarówno bieżące potrzeby remontowe i modernizacyjne nieruchomości, jak i działania zwiększające komfort zamieszkania mieszkańców gminnych zasobów. W ramach działań remontowych zasobu przewiduje się prowadzenie remontów bieżących, kapitalnych, termomodernizacji budynków i remonty

„pustostanów”.

6. Podstawę do opracowania założeń Programu na lata 2021-2025 stanowiła diagnoza stanu istniejącego na dzień 31 marca 2021 r., w następującym zakresie:
 - 1) liczebności zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne, najem socjalny lokali oraz tymczasowe pomieszczenia,
 - 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego zasobu,
 - 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego,
 - 4) potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych z uwzględnieniem liczby osób (gospodarstw domowych), względem których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokalu oraz liczby osób (gospodarstw domowych), którym sąd w wyroku eksmisyjnym nie przyznał prawa najmu socjalnego lokalu w związku z czym Gmina Międzyrzecz zobowiązana jest wskazać tymczasowe pomieszczenie.
7. W celu prawidłowej realizacji zadań ustawowych w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina Międzyrzecz będzie wykorzystywać zarówno własny zasób mieszkaniowy, jak i korzystać z innych rozwiązań prawnych, umożliwiających realizację nowych form budownictwa mieszkaniowego, również przy udziale podmiotów zewnętrznych i z wykorzystaniem nowych instrumentów finansowych przewidzianych m.in. w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości oraz innych ustaw umożliwiających pozyskiwanie środków na działania z zakresu gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2

1. Z uwagi na obowiązki gminy opisane w § 1, wynikające wprost z obowiązujących przepisów prawa, za konieczne uznaje się podejmowanie przez Gminę Międzyrzecz działań, których celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.
2. Realizowane przez Gminę Międzyrzecz przedsięwzięcia w ramach obowiązującego *Programu*, będą zmierzać do zwiększenia podaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy do poziomu umożliwiającego realizację listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu, prawomocnych wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego, uprawnień do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Aby zrealizować założenia *Programu* dopuszcza się możliwość najmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w tym również dla realizacji

prawomocnych wyroków sądowych - według zasad określonych w niniejszym *Programie* i innych przepisach dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz.

4. W celu realizacji przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej Gmina Międzyrzecz, udostępnia lokale mieszkalne na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych oraz treningowych.
5. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Międzyrzecz, w tym z podziałem na typy własności budynków wraz z prognozą zmian przedstawiają tabele 1-2. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali mieszkalnych, najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń na koniec obowiązywania obecnego Programu bezpośredni wpływ będzie mieć m.in. pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych do zasobu, zbywanie lokali, wyłączenia z eksploatacji budynków lub lokali z uwagi na stan techniczny oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

Tabela 1. Stan ilościowy i jakościowy zasobu mieszkaniowego i zasobu tymczasowych pomieszczeń wraz z prognozą

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 31.03.2021	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem wraz z tymczasowymi pomieszczeniami	Liczba	664	654	634	627	620	612
	Pu m ²	29 626,4	29 161,51	28 179,46	27 605,04	27 228,43	26 308,33
w tym:							
Najem socjalny lokali	Liczba	174	174	181	192	202	206
	Pu m ²	6 335,07	6 335,07	6 569,33	6 869,33	7 149,33	7 023,34
Tymczasowe pomieszczenia	Liczba	3	3	6	7	8	12
	Pu m ²	29	29	74,74	94,74	104,69	187,99
Najem lokali komunalnych (umowy na czas nieoznaczony)	Liczba	475	463	432	412	393	376
	Pu m ²	22 952,75	22 449,28	21 162,23	20 242,81	19 551,25	18 648,84
Lokale chronione będące w dyspozycji OPS	Liczba	12	14	15	16	17	18
	Pu m ²	309,58	348,16	373,16	398,16	423,16	448,16

Tabela 2. Liczba budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz oraz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Międzyrzecz

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 31.03.2021	2021	2022	2023	2024	2025
Budynki w 100% własności Gminy Międzyrzecz	Liczba	40	39	37	37	37	36
	Pu m ²	8 587,94	8 556,57	8 450,75	8 770,75	8 780,7	8 247,16
Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem	Liczba	181	180	177	170	170	170
	Pu m ²	21 038,46	20 604,94	19 728,71	18 834,29	18 447,73	18 061,17

Gminy Międzyrzecz							
Razem	Liczba	221	219	214	207	207	206
	Pu m ²	29 626,4	29 161,51	28 179,46	27 605,04	27 228,43	26 308,33

6. Na dzień 31 marca 2021 r. na lokale mieszkalne z zasobu Gminy Międzyrzecz na opracowanej liście oczekiwały 52 gospodarstwa domowe (tabela 3). Co roku wpływa od 7 do 43 nowych wniosków spełniających warunki do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

Tabela 3. Realizacja list gospodarstw domowych zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w mieszkaniowym zasobie Gminy Międzyrzecz

Wyszczególnienie	Lokale zamienne	Najem socjalny wnioski	Lokale mieszkalne	Zamiana	Razem
Liczba przyjętych nowych wniosków wpisanych na listę w roku 2019 (pozytywnie zaopiniowanych)	0	10	6	0	16
Liczba zawartych umów najmu w roku 2019	0	8	2	3	13
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na dzień 31.12.2019 r.	0	29	14	0	43
Liczba przyjętych nowych wniosków wpisanych na listę w roku 2020 (pozytywnie zaopiniowanych)	0	7	0	0	7
Liczba zawartych umów najmu w roku 2020	0	8	1	2	11
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na dzień 31.12.2020 r.	0	36	14	0	50
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na dzień 31.03.2021 r.	0	37	15	0	52

7. Na dzień 31 marca 2021 r. na realizację oczekiwało 58 wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego lokalu, z czego 12 wyroków dotyczyło wierzycieli z zasobu innego niż Gminy Międzyrzecz (tabela 4). Co roku wpływa także około 3 nowych wyroków eksmisyjnych, do zrealizowania których zobowiązana jest Gmina Międzyrzecz. Dodatkowo szacując potrzeby mieszkaniowe należy mieć na uwadze potrzeby w zakresie pomieszczeń tymczasowych, koniecznych do realizacji wyroków eksmisyjnych w przypadkach gdzie orzekając eksmisję z lokalu sąd nie przyznał prawa zobowiązanemu do najmu socjalnego lokalu, które na dzień opracowywania Programu odpowiadają liczbie 14 tymczasowych pomieszczeń.

Tabela 4. Wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego oraz żądania w zakresie wskazania tymczasowego pomieszczenia

Wyszczególnienie	2019	2020	31.03.2021
Niezrealizowane wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego na koniec roku ogółem	58	58	58
w tym: z zasobu mieszkaniowego gminy	49	47	46
Liczba wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego – wpływ w danym roku	3	5	3
w tym: z zasobu mieszkaniowego gminy	0	3	2
Liczba zrealizowanych wyroków sądowych	5	5	4
w tym: z zasobu mieszkaniowego gminy	1	5	4

Liczba żądanych tymczasowych pomieszczeń – wpływ w danym roku	0	2	0
w tym: dla eksmitowanych z zasobu mieszkaniowego gminy	0	2	0
Kwota odszkodowań wypłaconych przez gminę w ciągu roku z tytułu nie wskazania bądź nieterminowego wskazania najmu socjalnego	10 084,04	0	3 201,88

8. Na oszacowanie potrzeb mieszkaniowych wpływa również liczba odzyskiwanych co roku lokali z tzw. ruchu ludności (21-24 lokali nadających się do ponownego zasiedlenia, z czego 13-16 z wynajmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, a 8 z najmu socjalnego lokalu). Szacując skalę potrzeb mieszkaniowych należy mieć na uwadze ewentualne potrzeby w zakresie lokali zamiennych, w związku z modernizacją budynków i lokali (z uwagi na stan techniczny) oraz liczbę lokali pozyskanych w wyniku realizacji inwestycji mieszkaniowych przez Międzyrzecki TBS Sp. z o.o. lub KZN-SIM Zachodni Sp. z o.o.
9. Realizacja potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następować będzie w szczególności poprzez:
- 1) budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem nowych instrumentów finansowych i środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa w ramach Programów mieszkaniowych realizowanych m.in. przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
 - 2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia;
 - 3) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne, najmy socjalne lub tymczasowe pomieszczenia,
 - 4) ewentualny najem lokali lub partycypację w Międzyrzeckim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. i KZN- SIM Zachodni Sp. z o. o .
10. W latach obowiązywania Programu planowane są w szczególności następujące przedsięwzięcia:
- 1) w 2022 roku wyburzenie budynku mieszkalnego ul. Chłodna 16 (1 lokal);
 - 2) w 2023 roku adaptację strychu ul. Kazimierza Wielkiego 38 na 2 lokale z najmem socjalnym lub na tymczasowe pomieszczenia;
 - 3) w 2023 roku przebudowę budynku mieszkalno-użytkowego Kursko 58 na 10 lokali z najmem socjalnym;
 - 4) w 2024 roku adaptację części wspólnej ul. Winnica 6 na 1 lokal z najmem socjalnym lub na tymczasowe pomieszczenie;
 - 5) w 2025 roku budowę w Rojewie 8 lokali na cele najmu socjalnego;
 - 6) w 2025 roku zmianę sposobu użytkowania 2 budynków mieszkalnych ul. Winnica 33/1, Winnica 33/2 (10 lokali) na budynki niemieszkalne.

Rozdział 2

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 3

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Międzyrzecz, pomimo podejmowanych w latach obowiązywania poprzednich Wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz działań remontowych, nadal wymaga znaczących nakładów finansowych na remonty, modernizacje i inwestycje. Wpływ na obecny stan techniczny ma rok budowy budynków, rodzaj zabudowy, technologia budowy, sposób użytkowania oraz niewystarczająca wysokość środków odpowiadających dwuprocentowej stopie remontowej przeznaczanych w poprzednich latach na zmniejszenie luki remontowej. Dlatego też w okresie obowiązywania niniejszego *Programu* celowym jest przyjęcie zasady, że wykonywana będzie kompleksowa modernizacja i remonty budynków w zakresie m.in. remontów dachów, termomodernizacji nieruchomości wraz z wymianą źródeł ciepła w lokalach, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Międzyrzecz.
2. Dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, zakłada się dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Międzyrzecz, przyjmując jako zasadę usuwanie w pierwszej kolejności stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków). W związku z tym przyjmuje się następujące założenia dla właściwego określenia podstaw do planów remontów, modernizacji i inwestycji:
 - 1) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 2) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
 - 3) realizację zaleceń przeciwpożarowych;
 - 4) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;
 - 5) termomodernizację budynków;
 - 6) likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła;
 - 7) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu oraz pustostanów;
 - 8) dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i ogrzewania;
 - 9) wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.
3. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz przedstawiają tabele 5-10.

Tabela 5. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali Gminy Międzyrzecz oraz budynki w 100% własności Gminy Międzyrzecz)

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed rokiem 1901	61	27,60%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	91	41,18%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	69	31,22%
4	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		221	100%

Tabela 6. Struktura wiekowa budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed rokiem 1901	11	26,83%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	20	48,78%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	9	24,39%
4	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		40	100%

Tabela 7. Stan techniczny budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz

Lp.	Budynek	Ocena stanu technicznego elementu budynku	Określone zużycie techniczne budynku
1	Chłodna 16	zły	51,09%
2	Głowackiego 4	średni	44,10%
3	Głowackiego 5	średni	40,38%
4	Głowackiego 6	średni	32,65%
5	Kazimierza Wielkiego 28	średni	39,93%
6	Kazimierza Wielkiego 32	średni	41,75%
7	Kazimierza Wielkiego 38	średni	43,49%
8	Kazimierza Wielkiego 57	zadowalający	28,88%
9	Kilińskiego 7	zadowalający	28,10%
10	Konstytucji 3 Maja 8	średni	31,07%
11	Konstytucji 3 Maja 57	średni	43,48%
12	Księdza Skargi 8	średni	42,42%
13	Młyńska 2	średni	39,18%
14	Ogrodowa 3	zły	62,84%
15	Poznańska 3	średni	37,07%
16	Poznańska 111	dobry	16,08%
17	Poznańska 113	średni	31,51%
18	Rolna 9	średni	33,87%
19	Rynek 9	średni	35,77%
20	Spokojna 1	średni	36,38%
21	Ściegiennego 8	średni	37,10%
22	Ściegiennego 13	średni	37,24%
23	Wesoła 3	średni	37,40%
24	Winnica 1	średni	44,42%
25	Winnica 6	średni	39,61%
26	Winnica 33/1	średni	47,59%
27	Winnica 33/2	średni	49,37%
28	Zachodnia 4	średni	40,00%
29	30 Stycznia 37A	średni	31,73%
30	30 Stycznia 55A	średni	45,50%
31	Kęszyca Leśna 27	zadowalający	28,25%
32	Kursko 28	zadowalający	29,30%
33	Kursko 58	średni	37,96%
34	Nietoperek 2	średni	47,82%
35	Rojewo 2	średni	43,61%
36	Rojewo 6	średni	38,85%
37	Rojewo 7	średni	41,31%
38	Rojewo 8A	średni	38,78%
39	Wyszanowo 46	średni	40,71%
40	Wyszanowo 36/2	średni	39,91%

Tabela 8. Stan techniczny a zużycie techniczne budynku wg metodologii oceny stanu technicznego budynków i budowli na podstawie wyników z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych

Lp.	Stan techniczny budynku	Stopień zużycia budynku
1	Bardzo dobry	do 10%
2	Dobry	11-20%
3	Zadawalający	21-30%
4	Średni	31-50%
5	Zły	51-70%
6	Bardzo zły	powyżej 70%

Tabela 9. Zbiorcze zestawienie stanu technicznego budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz

Lp.	Stan techniczny budynku	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	0	0%
2	Dobry	1	2,50%
3	Zadawalający	4	10,00%
4	Średni	33	82,50%
5	Zły	2	5,00%
6	Bardzo zły	0	0%
Razem		40	100%

Tabela 10. Wyposażenie mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie		
	a) c. o. w tym z m.s.c.	231	34,79%
	b) c.o. etażowe ze stałą obsługą	83	12,5%
	c) ogrzewanie piecowe	317	47,74%
	d) ogrzewanie elektryczne	23	3,46%
	e) ogrzewanie gazowe	8	1,2%
2	instalacja wodno-kanalizacyjna		
	a) instalacja z.w.	654	98,49%
	b) instalacja c.w.u. z m.s.c.	51	7,68%
	c) instalacja kanalizacyjna do sieci kanalizacyjnej	603	90,81%
	d) instalacja kanalizacyjna do zbiorników bezodpływowych	31	4,67%
3	instalacja elektryczna	652	98,19%
4	instalacja gazowa	21	3,16%
5	pomieszczenia sanitarne		
	a) lokale z łazienką i wc	546	82,23%
	b) lokale tylko z wc	34	5,12%
	c) lokale z wc i (lub) łazienką poza lokalem	84	12,65%

§ 4

1. Celem realizowanej polityki remontowej, modernizacyjnej i inwestycyjnej jest osiągnięcia następującego docelowego stanu technicznego nieruchomości, w których znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz:

- 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku;
- 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku;
- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;

- 4) szczelna instalacja gazowa;
 - 5) sprawna instalacja odgromowa;
 - 6) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;
 - 7) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym;
 - 8) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze;
 - 9) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa;
 - 10) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji;
 - 11) odmalowane klatki schodowe;
 - 12) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.
2. W 2022 roku przygotowane zostaną programy funkcjonalno-użytkowe dla 9 budynków: Kilińskiego 7, Głowackiego 4, Głowackiego 5, Głowackiego 6, Kursko 58, Poznańska 113, 30 Stycznia 37A, Kazimierza Wielkiego 38, Rynek 9, aby w 2023 roku zrealizować w tych budynkach prace remontowe, modernizacyjne oraz inwestycyjne. Aby sfinansować działania remontowe i inwestycyjne budynków Kilińskiego 7, Głowackiego 4, Głowackiego 5, Głowackiego 6, Kursko 58, Poznańska 113, 30 Stycznia 37A Gmina Międzyrzecz wystąpi o dofinansowanie projektów w ramach Rządowego Funduszu Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych (Priority 2 - poprawa efektywności energetycznej budynków i instalacji publicznych - wysokość dofinansowania do 90%), Funduszu Termomodernizacji i Remontów oraz Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego. Prace remontowe budynków Kazimierza Wielkiego 38, Rynek 9 sfinansowane zostaną w oparciu o Fundusz Termomodernizacji i Remontów oraz Fundusz Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego. W 2023 roku przygotowana zostanie dokumentacja dla budynków Konstytucji 3 Maja 57 oraz Winnica 6, a w 2024 roku wykonane zostaną prace remontowe i inwestycyjne w oparciu o Fundusz Termomodernizacji i Remontów oraz Fundusz Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego. W 2024 roku wykonana zostanie dokumentacja na potrzeby modernizacji budynków zlokalizowanych na ul. Kazimierza Wielkiego 28 oraz ulicy Spokojnej 1, a także dokumentacja związana z budową nowego budynku z 8 lokalami na cele najmu socjalnego w Rojewie. W 2025 roku wykonane zostaną w tych budynkach prace modernizacyjne oraz zrealizowany zostanie proces inwestycyjny, przy udziale środków Banku Gospodarstwa Krajowego.
3. Na mocy Uchwały Nr XLVI/732/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa lubuskiego, z wyłączeniem miasta Zielona Góra oraz miasta Gorzów Wielkopolski, ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw - Gmina Międzyrzecz do 31 grudnia 2026 r. będzie zobowiązana dokonać wymiany kotłów pozaklasowych na inne niskoemisyjne źródło ciepła. W latach 2021-2025 zrealizowane będą wymiany źródeł ciepła w budynkach wskazanych w tabeli 11.

Tabela 11. Harmonogram wymiany źródeł ciepła w budynkach z udziałem lokali Gminy Międzyrzecz oraz budynkach w 100% własności Gminy Międzyrzecz

Rok	Adres	Liczba lokali w budynku należąca do Gminy	Dotychczasowe źródło ciepła	Liczba lokali	Źródło ciepła po zmianie	Rodzaj budynku
2021	Chrobrego 24	1	piec	1	gaz	wspólnota mieszkaniowa
	Wojska Polskiego 2	2	piec	2	gaz	wspólnota mieszkaniowa
	30 Stycznia 43	1	c.o. etażowe ze stałą obsługą	1	gaz	wspólnota mieszkaniowa
	Dąbrowskiego 1	3	piec	3	miejska sieć ciepłownicza	wspólnota mieszkaniowa
	Kilińskiego 5	1	piec	1	miejska sieć ciepłownicza	wspólnota mieszkaniowa
	Dąbrowskiego 4	8	piec	6	miejska sieć ciepłownicza	wspólnota mieszkaniowa
			c.o. etażowe ze stałą obsługą	2		
	Dąbrowskiego 8	3	piec	3	miejska sieć ciepłownicza	wspólnota mieszkaniowa
Dąbrowskiego 3	3	piec	3	miejska sieć ciepłownicza	wspólnota mieszkaniowa	
2022	Dąbrowskiego 6	3	piec	3	miejska sieć ciepłownicza	wspólnota mieszkaniowa
	Kilińskiego 4	7	piec	6	miejska sieć ciepłownicza	wspólnota mieszkaniowa
			c.o. etażowe ze stałą obsługą	1		
	Kazimierza Wielkiego 48	3	piec	2	miejska sieć ciepłownicza	wspólnota mieszkaniowa
c.o. etażowe ze stałą obsługą			1			
Kilińskiego 8	6	piec	4	miejska sieć ciepłownicza	wspólnota mieszkaniowa	
		c.o. etażowe ze stałą obsługą	2			
2023	Głowackiego 6	5	piec	1	miejska sieć ciepłownicza	budynek w 100% własności gminy
			c.o. etażowe ze stałą obsługą	4		
	Kilińskiego 7	6	piec	4	miejska sieć ciepłownicza	budynek w 100% własności gminy
			c.o. etażowe ze stałą obsługą	2		
	Głowackiego 4	8	piec	7	miejska sieć ciepłownicza	budynek w 100% własności gminy
			c.o. etażowe ze stałą obsługą	1		
Rynek 9	3	piec	2	miejska sieć ciepłownicza	budynek w 100% własności gminy	
		c.o. etażowe ze stałą obsługą	1			
Głowackiego 5	10	piec	9	miejska sieć ciepłownicza	budynek w 100% własności gminy	
		co.etażowe	1			
2025	Kazimierza Wielkiego 28	3	piec	3	gaz	budynek w 100% własności gminy
	Spokojna 1	3	piec	2	gaz	budynek w 100% własności gminy
c.o. etażowe ze stałą obsługą			1			

4. Aby osiągnąć założony standard techniczny budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Międzyrzecz założono zwiększenie środków finansowych na remonty,

modernizację i inwestycje w kolejnych latach obowiązywania *Programu*.

5. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy Międzyrzecz w kolejnych latach obowiązywania Programu przedstawiają tabele 12 – 31.

Tabela 12. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali Gminy Międzyrzecz oraz budynki w 100% własności Gminy Międzyrzecz) na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed rokiem 1901	60	27,40%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	91	41,55%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	68	31,05%
4	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		219	100%

Tabela 13. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed rokiem 1901	10	25,64%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	20	51,28%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	9	23,08%
4	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		39	100%

Tabela 14. Prognoza stanu technicznego budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz budynków na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Stan techniczny budynku	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	0	0%
2	Dobry	1	2,56%
3	Zadawalający	4	10,26%
4	Średni	33	84,62%
5	Zły	1	2,56%
6	Bardzo zły	0	0%
Razem		39	100%

Tabela 15. Prognoza wyposażenie mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie		
	a) c. o. w tym z m.s.c.	245	37,46%
	b) c.o. etażowe ze stałą obsługą	79	12,08%
	c) ogrzewanie piecowe	293	44,80%
	d) ogrzewanie elektryczne	23	3,52%
2	e) ogrzewanie gazowe	12	1,83%
	instalacja wodno-kanalizacyjna		
	a) instalacja z.w.	644	98,47%
	b) instalacja c.w.u. z m.s.c.	50	7,65%
	c) instalacja kanalizacyjna do sieci kanalizacyjnej	593	90,67%
3	d) instalacja kanalizacyjna do zbiorników bezodpływowych	31	4,74%
	instalacja elektryczna	642	98,17%

4	instalacja gazowa	21	3,21%
5	pomieszczenia sanitarne		
	a) lokale z łazienką i wc	536	81,96%
	b) lokale tylko z wc	34	5,20%
	c) lokale z wc i (lub) łazienką poza lokalem	84	12,84%

Tabela 16. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali Gminy Międzyrzecz oraz budynki w 100% własności Gminy Międzyrzecz) na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed rokiem 1901	59	27,57%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	88	41,12%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	67	31,31%
4	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		214	100%

Tabela 17. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed rokiem 1901	9	24,32%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	19	51,36%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	9	24,32%
4	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		37	100%

Tabela 18. Prognoza stanu technicznego budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz budynków na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Stan techniczny budynku	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	0	0%
2	Dobry	1	2,70%
3	Zadawalający	4	10,81%
4	Średni	32	86,49%
5	Zły	0	0%
6	Bardzo zły	0	0%
Razem		37	100%

Tabela 19. Prognoza wyposażenie mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie		
	a) c. o. w tym z m.s.c.	255	40,22%
	b) c.o. etażowe ze stałą obsługą	74	11,67%
	c) ogrzewanie piecowe	269	42,43%
	d) ogrzewanie elektryczne	23	3,63%
	e) ogrzewanie gazowe	11	1,74%
2	instalacja wodno-kanalizacyjna		
	a) instalacja z.w.	625	98,58%
	b) instalacja c.w.u. z m.s.c.	46	7,26%
	c) instalacja kanalizacyjna do sieci kanalizacyjnej	574	90,54%

	d) instalacja kanalizacyjna do zbiorników bezodpływowych	31	4,89%
3	instalacja elektryczna	623	98,26%
4	instalacja gazowa	20	3,15%
5	pomieszczenia sanitarne		
	d) lokale z łazienką i wc	520	82,02%
	e) lokale tylko z wc	32	5,05%
	f) lokale z wc i (lub) łazienką poza lokalem	82	12,93%

Tabela 20. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali Gminy Międzyrzecz oraz budynki w 100% własności Gminy Międzyrzecz) na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed rokiem 1901	56	27,05%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	86	41,55%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	65	31,40%
4	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		207	100%

Tabela 21. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed rokiem 1901	9	24,32%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	19	51,36%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	9	24,32%
4	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		37	100%

Tabela 22. Prognoza stanu technicznego budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz budynków na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Stan techniczny budynku	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	0	0%
2	Dobry	10	27,03%
3	Zadawalający	3	8,11%
4	Średni	24	64,86%
5	Zły	0	0%
6	Bardzo zły	0	0%
Razem		37	100%

Tabela 23. Prognoza wyposażenie mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie		
	a) c. o. w tym z m.s.c.	283	45,14%
	b) c.o. etażowe ze stałą obsługą	61	9,73%
	c) ogrzewanie piecowe	235	37,48%
	d) ogrzewanie elektryczne	35	5,58%
	e) ogrzewanie gazowe	11	1,75%
2	instalacja wodno-kanalizacyjna		
	a) instalacja z.w.	619	98,72%
	b) instalacja c.w.u. z m.s.c.	46	7,34%

	c) instalacja kanalizacyjna do sieci kanalizacyjnej	567	90,43%
	d) instalacja kanalizacyjna do zbiorników bezodpływowych	31	4,94%
3	instalacja elektryczna	616	98,25%
4	instalacja gazowa	19	3,03%
5	pomieszczenia sanitarne		
	a) lokale z łazienką i wc	519	82,78%
	b) lokale tylko z wc	31	4,94%
	c) lokale z wc i (lub) łazienką poza lokalem	77	12,28%

Tabela 24. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali Gminy Międzyrzecz oraz budynki w 100% własności Gminy Międzyrzecz) na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed rokiem 1901	56	27,05%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	86	41,55%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	65	31,40%
4	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		207	100%

Tabela 25. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed rokiem 1901	9	24,32%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	19	51,36%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	9	24,32%
4	Wybudowane po roku 1990	0	0%
Razem		37	100%

Tabela 26. Prognoza stanu technicznego budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz budynków na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Stan techniczny budynku	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	0	0%
2	Dobry	12	32,43%
3	Zadawalający	3	8,11%
4	Średni	22	59,46%
5	Zły	0	0%
6	Bardzo zły	0	0%
Razem		37	100%

Tabela 27. Prognoza wyposażenie mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie		
	a) c. o. w tym z m.s.c.	279	45,00%
	b) c.o. etażowe ze stałą obsługą	61	9,84%
	c) ogrzewanie piecowe	231	37,26%
	d) ogrzewanie elektryczne	36	5,81%
	e) ogrzewanie gazowe	11	1,77%
2	instalacja wodno-kanalizacyjna		0,00%

	a) instalacja z.w.	611	98,55%
	b) instalacja c.w.u. z m.s.c.	46	7,42%
	c) instalacja kanalizacyjna do sieci kanalizacyjnej	559	90,16%
	d) instalacja kanalizacyjna do zbiorników bezodpływowych	31	5,00%
3	instalacja elektryczna	609	98,23%
4	instalacja gazowa	19	3,06%
5	pomieszczenia sanitarne		0,00%
	a) lokale z łazienką i wc	511	82,42%
	b) lokale tylko z wc	31	5,00%
	c) lokale z wc i (lub) łazienką poza lokalem	78	12,58%

Tabela 28. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali Gminy Międzyrzecz oraz budynki w 100% własności Gminy Międzyrzecz) na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed rokiem 1901	54	26,21%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	86	41,75%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	65	31,55%
4	Wybudowane po roku 1990	1	0,49%
Razem		206	100%

Tabela 29. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział
1	Wybudowane przed rokiem 1901	7	19,44%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	19	52,78%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	9	25,00%
4	Wybudowane po roku 1990	1	2,78%
Razem		36	100%

Tabela 30. Prognoza stanu technicznego budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz budynków na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Stan techniczny budynku	Liczba budynków	Udział
1	Bardzo dobry	1	2,78%
2	Dobry	12	33,33%
3	Zadawalający	5	13,89%
4	Średni	18	50,00%
5	Zły	0	0%
6	Bardzo zły	0	0%
Razem		36	100%

Tabela 31. Prognoza wyposażenie mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział
1	ogrzewanie		
	a) c. o. w tym z m.s.c.	277	45,26%
	b) c.o. etażowe ze stałą obsługą	55	8,99%
	c) ogrzewanie piecowe	217	35,46%
	d) ogrzewanie elektryczne	44	7,19%

	e) ogrzewanie gazowe	17	2,78%
2	instalacja wodno-kanalizacyjna		
	a) instalacja z.w.	603	98,53%
	b) instalacja c.w.u. z m.s.c.	46	7,52%
	c) instalacja kanalizacyjna do sieci kanalizacyjnej	559	91,34%
	d) instalacja kanalizacyjna do zbiorników bezodpływowych	23	3,76%
3	instalacja elektryczna	601	98,20%
4	instalacja gazowa	19	3,10%
5	pomieszczenia sanitarne		
	a) lokale z łazienką i wc	503	82,19%
	b) lokale tylko z wc	31	5,07%
	c) lokale z wc i (lub) łazienką poza lokalem	78	12,75%

4. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Międzyrzecz na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.
5. Kontrole stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane i będą stanowić podstawę do sporządzenia planów remontowych nieruchomości.
6. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Międzyrzecz posiada udziały, wynika bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali, a koszty z tego tytułu ponoszone są do wysokości udziału Gminy Międzyrzecz w danej nieruchomości.
7. Analizę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Międzyrzecz (własność i udział we wspólnotach mieszkaniowych) przedstawiają tabele 32 - 34.

Tabela 32. Udział Gminy Międzyrzecz w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych, w których ma udziały w latach 2021-2025

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Prognoza wnoszonych zaliczek na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych	490 555,97	498 523,91	499 776,48	507 781,11	521 347,09

Tabela 33. Analiza potrzeb oraz plan remontów, modernizacji i inwestycji wynikający ze stanu technicznego budynków 100% Gminy Międzyrzecz z podziałem na lata 2021-2025

Wyszczególnienie	Potrzeby	2021	2022	2023	2024	2025
Budynki stanowiące 100% własność gminy (liczba budynków)						
Remonty	32	0	1	5	1	0
Inwestycje w tym termomodernizacje	26	0	0	9	2	1
Modernizacje	3	0	0	1	0	2
Dokumentacje techniczne	-	0	10	2	3	0
Budynki stanowiące 100% własność gminy (wartościowo)						

Remonty	2 466 900,00	0	20 000,00	629 000,00	80 000,00	0
Inwestycje w tym termomodernizacje	3 806 000,00	0	0	2 226 000,00	310 000,00	430 000,00
Modernizacje	260 000,00	0	0	150 000,00	0	200 000,00
Dokumentacje techniczne	-	0	435 000,00	50 000,00	150 000,00	0

Tabela 34. Analiza potrzeb oraz plan remontów, modernizacji i inwestycji wynikający ze stanu technicznego lokali z podziałem na lata 2021-2025

Wyszczególnienie	Potrzeby	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale mieszkalne stanowiące własność gminy (liczba lokali)						
Remonty pustostanów	47	7	10	10	10	10
Stolarka okienna	115	15	25	25	25	25
Stolarka drzwiowa	23	3	5	5	5	5
Modernizacje	37	10	0	13	14	0
Lokale mieszkalne stanowiące własność gminy (wartościowo)						
Remonty pustostanów	2 277 086,00	209 100,00	494 000,00	509 232,00	524 509,00	540 245,00
Stolarka okienna	247 190,00	38 000,00	50 000,00	51 500,00	53 050,00	54 640,00
Stolarka drzwiowa	47 840,00	6 000,00	10 000,00	10 300,00	10 610,00	10 930,00
Modernizacje	275 000,00	85.000,00	0	130 000,00	145 000,00	0

8. Równoległe z działaniami remontowymi i modernizacyjnymi, w miarę możliwości finansowych, Gmina Międzyrzecz będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości gminnych poprzez:

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników,
- 3) polepszenie jakości zagospodarowania terenów zielonych,
- 4) usuwanie nieestetycznych oraz budowę nowych obiektów małej architektury,
- 5) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz

§ 5

1. Z uwagi na obecną niewystarczającą, w odniesieniu do potrzeb, liczbę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Międzyrzeczu.
2. Prywatyzacja zasobu oparta będzie na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców oraz zbywanie w drodze przetargu wolnych lokali mieszkalnych – nie

przeznaczonych do najmu.

3. Zakwalifikowano do zbycia w drodze przetargu 29 wolnych lokali mieszkalnych: Bukowiec 124a/2, Bukowiec 124c/3, Kęszycza Leśna 31c/7, Kęszycza Leśna 31c/10, Kęszycza Leśna 73/9, Kęszycza Leśna 74c/10, Kęszycza Leśna 74c/8, Kursko 28a/1, Wyszczanowo 67/4, 30 Stycznia 55a/1, 30 Stycznia 65/7, 30 Stycznia 66/4, Chłodna 5/5, Kazimierza Wielkiego 4/4, Kazimierza Wielkiego 12/1, Kazimierza Wielkiego 36/7, Konstytucji 3 Maja 26/1, Konstytucji 3 Maja 26/3, Konstytucji 3 Maja 26/4, Marcinkowskiego 28/7, Mieszka I 14/4, Młyńska 5/2, Młyńska 5/3, Młyńska 5/6, Młyńska 10/3, Ogrodowa 3/1, Os. Centrum 19/13, Rynek 11/5, Winnica 30/2.
4. Prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych ma na celu zwiększenie efektywności gospodarowania zasobem i realizowana będzie poprzez:
 - 1) stopniowe wychodzenie Gminy Międzyrzecz ze wspólnot mieszkaniowych;
 - 2) zmniejszenie liczby lokali znajdujących się w budynkach o złym i średnim stanie technicznym;
5. Gmina Międzyrzecz będzie żądała od nabywcy lokalu, w przypadku zbycia przez niego tegoż lokalu, zwrotu udzielonej bonifikaty od ceny lokalu, zgodnie z uregulowaniami zawartymi w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
6. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
 - 1) lokale z najmem socjalnym i tymczasowe pomieszczenia;
 - 2) lokale zadłużone;
 - 3) lokale, których najemcy korzystają z dodatku mieszkaniowego przez okres co najmniej 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o wykup;
 - 4) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki.
7. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Międzyrzecz przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.
8. Gmina Międzyrzecz może odmówić sprzedaży lokali w każdym uzasadnionym przypadku, w szczególności gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy oraz w przypadkach określonych w odrębnych przepisach dotyczących zbywania lokali.
9. W latach obowiązywania programu 2021-2025 szacuje się następującą sprzedaż lokali: w 2021 roku 10 lokali, w 2022 roku 19 lokali, w 2023 roku 19 lokali, w 2024 roku 8 lokali, w 2025 roku 8 lokali.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

Obowiązki Gminy Międzyrzecz związane z koniecznością racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności w obszarze właściwego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych oraz remontów lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji, zobowiązują Gminę Międzyrzecz do prowadzenia takiej polityki czynszowej, aby przychody z czynszów

umożliwiały pełne pokrycie kosztów utrzymania zasobu.

§ 7

Wzrastające każdego roku koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, spowodowane m.in. kosztami usług związanych z gospodarką mieszkaniową i wzrostem cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność podjęcia działań w kierunku poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększenie skali działalności remontowej, modernizacyjnej i inwestycyjnej budynków, likwidację niskiej emisji w budynkach, remonty lokali, w tym pustostanów, powodują konieczność prowadzenia polityki czynszowej w oparciu o kategorię czynszu ekonomicznego.

§ 8

Wysokość stawek czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali oraz tymczasowych pomieszczeń ustala Burmistrz Międzyrzecza w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego *Programu*.

§ 9

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu powinna być ustalana w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające jego wartość użytkową wynikające z:
 - 1) położenia budynku w strefie miasta
 - 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku
 - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu
 - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, wynikające z wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - 1) ze względu na położenie budynku:
 - a. lokale położone w budynkach poza granicami miasta o 7%;
 - 2) ze względu na położenie lokalu w budynku:
 - a. lokale położone na poddaszu budynku o 5%;
 - 3) ze względu na wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i ich stanu:
 - a. lokale z łazienką i wc bez centralnego ogrzewania o 10 %;
 - b. lokale tylko z wc lub łazienką bez c.o o 20 %;
 - c. lokale tylko z instalacją wod.-kan. o 35 %;
 - d. lokale wyposażone w ogrzewanie etażowe ze stałą obsługą o 5%;
 - 4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku:
 - a. lokale położone w budynkach o bardzo złym stanie technicznym stwierdzonym przez administratora budynku o 10%;
 - 5) ze względu na utrzymanie czystości:
 - a. lokale położone w budynkach, w których mieszkańcy sami utrzymują czystość o 5%.
3. Suma czynników obniżających nie może przekroczyć 40% stawki bazowej czynszu.

4. Zapisów ust. 2 nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne zapewniając pełny standard lokalu.
5. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe.

§ 10

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę stawki bazowej czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 2,5% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust. 1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Ustala się wskaźniki obniżek czynszu w następujących wysokościach:
 - 1) 20% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest niższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę;
 - 2) 10% dla najemców, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego jest równy lub wyższy niż 50% kwoty uprawniającej do ubiegania się o obniżkę, ale nie wyższy niż 100% tej kwoty.
4. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:
 - 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości;
 - 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy;
 - 3) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny;
 - 4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu;
 - 5) zajmują lokale z najmem socjalnym;
 - 6) zajmują tymczasowe pomieszczenia.

Rozdział 5

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

§ 11

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu

gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
 - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
 - 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej;
 - 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
 - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
 - 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy Międzyrzecz wykonuje obecnie jednostka budżetowa gminy - Zakład Gospodarki Lokalowej.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy prowadzone jest w sposób bezpośredni przez Gminę Międzyrzecz, a przyjęty obecnie model zarządzania posiadany zasobem zapewnia pełne wykonywanie funkcji właścicielskich przez Gminę Międzyrzecz wobec nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania, optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy. W związku z tym, w okresie objętym *Programem*, nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12

1. Finansowanie kosztów dotyczących gospodarki mieszkaniowej, o których mowa w *Programie*, m.in. w zakresie remontów, modernizacji i inwestycji nieruchomości, w których Gmina Międzyrzecz jest właścicielem lub współwłaścicielem, dokonywane jest ze środków finansowych ujętych w budżecie gminy.
2. Prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz oraz skuteczna realizacja założeń obecnego *Programu* wymaga ponoszenia stałych oraz okresowych kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową i utrzymaniem zasobu, zarówno w nieruchomościach, w których Gmina Międzyrzecz jest właścicielem, jak i współwłaścicielem nieruchomości lub lokali.
3. Koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym to w szczególności:
 - 1) opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;
 - 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne), utrzymaniem porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, pozostałe wydatki dotyczące zasobu, takie jak: ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, podatki, ochrona mienia i inne;
 - 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy;
 - 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii;

- 5) koszty adaptacji, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, doposażenia w instalacje oraz remonty główne i prace rozbiórkowe;
 - 6) koszty budownictwa komunalnego;
 - 7) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.
4. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą:
- 1) wpływy osiągnięte z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali użytkowych i opłat za dzierżawę terenu;
 - 2) środki z budżetu gminy,
 - 3) środki z budżetu państwa, w tym m. in. w ramach Rządowego Funduszu Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych (Priorytet 2 - poprawa efektywności energetycznej budynków i instalacji publicznych), Funduszu Termomodernizacji i Remontów oraz Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego;
 - 4) środki z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów;
 - 5) pożyczki i kredyty.
5. Ustawa o własności lokali dnia 24 czerwca 1994 r. zobowiązuje Gminę Międzyrzecz do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów remontów nieruchomości stanowiących jej współwłasność wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości - w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, przyjmowanych na dany rok przez właścicieli lokali.

Rozdział 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

§ 13

1. Aby zrealizować założenia *Programu*, w zakresie posiadania odpowiedniej do potrzeb liczby lokali mieszkalnych oraz właściwego i zgodnego z obowiązującymi przepisami standardu zasobu mieszkaniowego, przewiduje się systematyczny wzrost środków przeznaczanych na cele mieszkaniowe. Analizę potrzeb przedstawia tabela 35.
2. W okresie obowiązywania *Programu* wskazane jest dojście do modelu finansowania kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową, tak aby wzrost tych kosztów był wprost powiązany ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, a ta była ustalana na poziomie umożliwiającym finansowanie całości zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie nie pogorszonym, a tylko ewentualna niewielka różnica pokrywana byłaby z innych źródeł przychodowych w budżecie gminy.
3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:
 - 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
 - 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury;
 - 3) bieżących potrzeb remontowych;
 - 4) realizacji programu likwidacji niskiej emisji w budynkach;

- 5) realizacji programu remontów pustostanów;
- 6) planów inwestycyjnych.

Tabela 35. Wysokość kosztów w latach 2021-2025 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 rocznie [w zł]

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty sprawowania zarządu, administrowania i pełnienie roli wynajmującego *	436 150,00	457 957,50	480 855,38	504 898,14	530 143,05
Koszty ponoszone we wspólnotach mieszkaniowych ogółem	898 875,07	912 347,16	918 570,66	937 269,98	968 216,03
w tym:					
koszty ponoszone we wspólnotach mieszkaniowych ogółem z tytułu eksploatacji (w tym koszty zarządzania)	408 319,10	413 823,25	418 794,18	429 488,87	446 868,94
koszty ponoszone we wspólnotach mieszkaniowych z tytułu funduszu remontowego	490 555,97	498 523,91	499 776,48	507 781,11	521 347,09
Koszty ponoszone w budynkach gminnych oraz w lokalach wchodzących w skład zasobu	588 100,00	1 274 000,00	4 036 932,00	1 570 923,00	1 551 434,24
w tym:					
koszty związane z bieżącą eksploatacją zasobu **	190 000,00	201 400,00	213 484,00	226 293,04	239 870,62
koszty technicznego utrzymania budynków i lokali mieszkalnych ***	60 000,00	63 600,00	67 416,00	71 460,96	75 748,62
Remonty budynków	0	20 000,00	629 000,00	80 000,00	0
Inwestycje, w tym termomodernizacje budynków	0	0	2 226 000,00	310 000,00	430 000,00
Modernizacje budynków	0		150 000,00	0	200 000,00
Dokumentacje techniczne	0	435 000,00	50 000,00	150 000,00	0
Remonty pustostanów	209 100,00	494 000,00	509 232,00	524 509,00	540 245,00
Stolarka okienna w lokalach	38 000,00	50 000,00	51 500,00	53 050,00	54 640,00
Stolarka drzwiowa w lokalach	6 000,00	10 000,00	10 300,00	10 610,00	10 930,00
Modernizacje lokali	85 000,00	0	130 000,00	145 000,00	0
Koszty ponoszone z tytułu prowadzonych działań windykacyjnych (sądowe, komornicze)	72 050,00	76 373,00	80 955,38	85 812,70	90 961,46
Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	20 000,00	18 000,00	16 000,00	14 000,00	12 000,00
Razem koszty	2 015 175,07	2 738 677,66	5 533 313,42	3 112 903,83	3 152 754,78

* w szczególności (proporcjonalnie): wynagrodzenia i składki od wynagrodzeń, szkolenia pracowników, wynajmowanie lokali biurowych, obsługa prawna, konserwacja i utrzymanie sieci strukturalnej, licencje przesyłki listowe;

** w szczególności: energia elektryczna, podatek od nieruchomości, czyszczenie przewodów kominowych, opróżnianie lokali, ubezpieczenie, kontrole stanu technicznego, część kosztów konserwacji i pogotowia technicznego);

*** część kosztów konserwacji i pogotowia technicznego;

**** w tym wymiana stolarki, roboty zduńskie oraz opracowanie dokumentacji technicznej i kosztorysów.

4. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy Międzyrzecz będą się kształtować na poziomie zakładanym w tabeli 35, z zastrzeżeniem iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od rzeczywistych przychodów z czynszów, wysokości

środków z innych źródeł przychodowych budżetu Gminy Międzyrzecz oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej Gminy w danym roku budżetowym, dostępności środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz

§ 14

1. W celu dalszej poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego *Programu*:
 - 1) przeprowadzanie zamian lokali mieszkalnych mających na celu racjonalne prowadzenie napraw i remontów lokali, poprzedzone dostarczeniem lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania lub z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu mieszkalnego w przypadkach określonych w uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy - w 2025 roku niezbędne będzie wskazanie 6 lokali zamiennych w związku z remontem budynków/zmiany przeznaczenia budynków na ul. Winnica 33/1 i Winnica 33/2;
 - 2) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy na najem socjalny, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie tym osobom innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia podaży najmu socjalnego lokali;
 - 3) skuteczną windykację należności czynszowych;
 - 4) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe;
 - 5) podjęcie działań związanych z systematyczną weryfikacją zawartych umów najmu na lokale mieszkalne, najem socjalny, tymczasowe pomieszczenia i wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym gminy lub nie przestrzegają postanowień umowy (w szczególności podnajmują lokale bez zgody właściciela zasobu);
 - 6) prowadzenie remontów i modernizacji w sposób kompleksowy z równoczesną rewitalizacją terenów przyległych, w szczególności zagospodarowanie podwórek, urządzenie małej architektury, aranżowanie przestrzeni wspólnych.
 - 7) podjęcie działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności w nieruchomościach gdzie udział gminy jest mniejszy niż 25%, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu;
2. W latach obowiązywania programu 2021-2025 szacuje się następującą sprzedaż lokali: w 2021 roku 10 lokali, w 2022 roku 19 lokali, w 2023 roku 19 lokali, w 2024 roku 8 lokali, w 2025 roku 8 lokali.
3. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy prowadzone będą działania w zakresie:

- 1) zwiększenia oferty mieszkaniowej dla członków wspólnoty samorządowej poprzez:
 - a) najmowanie lokali mieszkalnych lub nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
 - b) partycypację i najem lokali w Międzyrzeckim TBS Sp. z o.o., KZN-SIM Zachodni Sp. z o.o. oraz od innych podmiotów realizujących inwestycje mieszkaniowe;
- 2) tworzenia warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, m.in. przez regulowanie dostępności gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w planach miejscowych (zapewnienie rezerwy terenowej dla budownictwa mieszkaniowego) oraz programowanie zmiany w standardach zamieszkania w dokumentach strategicznych;
- 3) uzbrajania terenów w niezbędną infrastrukturę i przeznaczanie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze – celem zwiększenia oferty mieszkaniowej dla członków wspólnoty samorządowej;
- 4) podejmowania działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do realizacji inwestycji budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy, w tym sprzedaż nieruchomości gminnych z przeznaczeniem na cele inwestycyjne z częściowym rozliczeniem lokalami mieszkalnymi.
- 5) realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych z wykorzystaniem Międzyrzeckiego TBS Sp. z o.o. w wyniku której w okresie obowiązywania *Programu* powstanie 44 lokali mieszkalnych wraz z częścią usługową na parterze budynku;
- 6) realizacji w ramach umowy, tj. przystąpienia przez Gminę Międzyrzecz do spółki KZN-SIM Zachodni Sp. z o.o., inwestycji mieszkaniowych w zakresie budowy około 90 nowych mieszkań na wynajem przy ul. Winnica w Międzyrzeczu.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2021-2025

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na gminę nałożony jest obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmować ma co najmniej 5 kolejnych lat. Program ten w swoich założeniach zawiera tematykę dotyczącą mieszkaniowego zasobu gminy, począwszy od wielkości zasobu komunalnego i jego stanu technicznego, poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, politykę czynszową, remontową oraz powstawanie nowych lokali komunalnych. Opracowanie programu pozwoli na prowadzenie prawidłowej polityki zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz.

Program wytycza kierunki polityki mieszkaniowej Gminy Międzyrzecz na kolejne 5 lat. Należy też zaznaczyć, że rozdział 6 dotyczy zasad polityki czynszowej i warunków obniżania czynszu, zawiera normy powszechnie obowiązujące, w oparciu o które Burmistrz Międzyrzecza będzie ustalał wysokość stawek czynszu na kolejne lata objęte Programem.

Wnoszę o uchwalenie Programu w przedłożonym kształcie.