UCHWAŁA NR XXIV/209/2026
RADY MIEJSKIEJ W MIESZKOWICACH

z dnia 29 października 2026 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieszkowice na lata 2027–2031”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1, pkt. 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska w Mieszkowicach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieszkowice na lata 2027 – 2031" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mieszkowic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jan Czapliński

Załącznik do uchwały nr XXIV/209/2026

Rady Miejskiej w Mieszkowicach

z dnia 29 października 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIESZKOWICE NA LATA 2027-2031

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne oraz cele programu

§ 1. Gmina Mieszkowice na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725) zapewnia lokale mieszkalne będące przedmiotem najmu, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe rodzin o niskich dochodach. Zadania te, gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy Mieszkowice. Ilekroć w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2027-2031 mowa o mieszkaniowym zasobie Gminy Mieszkowice, należy przez to rozumieć lokale mieszkalne służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach, stanowiące własność Gminy Mieszkowice.

§ 2. Główne cele gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieszkowice na lata 2027-2031 są następujące:

1. Pomoc osobom oraz rodzinom najbardziej potrzebującym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,

2. Utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym oraz systematyczna poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

3. Prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej właściwe wpływy środków finansowych na utrzymanie zasobu,

4. Pozyskanie zewnętrznych źródeł finansowania na remonty budynków mieszkalnych.

Rozdział 2.
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Mieszkowice.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje 110 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 5062 m², w tym 32 lokali w budynkach stanowiących własność Gminy oraz 78 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

3. Prognozowana wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Mieszkowice w poszczególnych latach 2027-2031 przedstawia poniższa tabela. Prognozowana liczba lokali określa stan na koniec danego roku.

Rok	Prognozowana liczba lokali	Stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy
2027	100	dostateczny
2028	95	dostateczny
2029	90	dostateczny
2030	85	dobry
2031	80	dobry

§ 4. Z powodu planowanej sprzedaży mieszkań komunalnych wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Mieszkowice zmniejszy się na przełomie lat 2027-2031. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach przedstawia tabela:

Rok	Planowana liczba lokali do sprzedaży
2027	10
2028	5
2029	5
2030	5

2031	5

§ 5. Gmina dąży do utrzymania zasobu w stanie zapewniającym bezpieczne użytkowanie lokali i budynków oraz do sukcesywnej poprawy ich stanu technicznego, z uwzględnieniem możliwości finansowych Gminy.

Rozdział 3.
Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2027-2031

§ 6. Potrzeby remontowe i modernizacyjne ustala się na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, wyników okresowych kontroli, ekspertyz i opinii technicznych, zgłoszeń dotyczących awarii oraz potrzeb zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników.

§ 7. Pierwszeństwo mają prace służące usunięciu zagrożeń dla życia, zdrowia i mienia, usuwaniu awarii, zapewnieniu sprawności instalacji, zabezpieczeniu budynków przed dalszą degradacją oraz poprawie efektywności energetycznej.

§ 8. 1. Szacunkowy zakres remontów przewidzianych do wykonania w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy gminy zawiera poniższe zestawienie:

Lp	Wyszczególnienie robót	2027 r.	2028 r.	2029 r.	2030 r.	2031 r.
1.	Roboty dekarskie a)konserwacja dachów b) wymiana dachów	 2 szt. 1 szt.	 2 szt. 1 szt	 2 szt. 1 szt.	 2 szt. 1 szt.	 2 szt. 1 szt.
2.	Przyłącza i instalacje kanalizacyjne	1 szt.	-	1szt.	1szt.	-
3.	Roboty zduńskie	3 szt.	3 szt.	3 szt.	3 szt.	3 szt.
4.	Roboty murarsko-betonowe	5 szt.	6 szt.	7 szt.	8 szt.	8 szt.
5.	Roboty elektryczne	5 szt.	4 szt.	5 szt.	5 szt.	6 szt.
6.	Stolarka okienna i drzwiowa a) wymiana okien b) wymiana drzwi	 5 szt. 2 szt.	 5 szt. 2 szt.	 5 szt. 2 szt.	 5 szt. 2 szt.	 5 szt. 2 szt.
7.	Przystosowanie lokalu do zamieszkania	2 szt.	2 szt.	2 szt.	2 szt.	2 szt.
8.	Naprawy i usuwanie awarii	Wg zgłoszeń				

2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, ustalany będzie na każdy rok odrębnie, w terminie do końca stycznia danego roku, na podstawie:

1) prowadzonych przez Urząd Miejski własnych analiz oraz w oparciu o indywidualne wnioski mieszkańców. Wnioski do planu remontów na dany rok będą przyjmowane do dnia 30 listopada roku poprzedzającego rok budżetowy;

2) informacji zarządców wspólnot z udziałem gminy o zamierzeniach remontowych, w celu zabezpieczenia w budżecie gminy środków na fundusze remontowe w wysokości zgodnej z posiadanymi udziałami gminy;

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w latach 2027-2031

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

2. W latach 2027-2031 planowana jest sprzedaż 30 lokali mieszkalnych.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych może być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami gospodarowania nieruchomościami przyjętymi w Gminie, z uwzględnieniem potrzeb mieszkaniowych GminyMieszkowice.

4. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w szczególności w budynkach małych wspólnot, w celu całkowitego zbycia udziałów Gminy w tych nieruchomościach. W tym celu Gmina może podejmować działania przewidziane w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z zachowaniem warunków określonych w tych przepisach.

Rozdział 5.
Zasady polityki czynszowej

§ 10. 1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2027-2031, które zapewniłyby samofinansowanie gospodarki mieszkaniowej. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty, tak aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Obecnie obowiązująca stawka czynszu jest za niska w stosunku do potrzeb wynikających z utrzymania mieszkaniowego zasobu. Prognozuje się, że zmiana wysokości czynszu będzie zmierzała do stałego wzrostu w latach obowiązywania programu.

2. Najemcy lokali mieszkalnych uiszczają opłaty związane z najmem lokalu ustalone według stawki bazowej za 1 m2 powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową, przy zastosowaniu poniższego wzoru:

$$\text{Stawka czynszu regulowanego za } 1m^2 \text{ powierzchni użytkowej lokalu} = \frac{\text{Ilość punktów dla danego lokalu} \times \text{Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia } 1m^2 \text{ użytkowej budynku mieszkalnego} \times \text{Wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej lokalu}}{37} : 12$$

3. Dla potrzeb obliczenia stawki czynszu przyjmuje się następujące wielkości:

1) ustalony przez Wojewodę Zachodniopomorskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia $1m^2$ powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego, obowiązujący w dniu podejmowania przez burmistrza zarządzenia w sprawie zmiany stawek czynszu;

2) wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej $1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, przyjęty w oparciu o ustaloną wysokość podwyżki czynszu;

3) standardowy lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie gminy, posiadający łącznie 37 punktów;

4) minimalna ilość punktów dla danego lokalu, niezależnie od wyniku oceny punktowej, wynosi 10 punktów;

5) miarą wartości użytkowej lokalu mieszkalnego jest określenie ilości punktów, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających tą wartość. Dla każdego lokalu mieszkalnego winna być ustalona indywidualna, łączna ilość punktów.

4. Zróżnicowanie stawki czynszu następuje na podstawie łącznej liczby punktów przyznanych lokalowi zgodnie z kryteriami określonymi w § 14, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

5. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Mieszkowice.

§ 11. Czynsz z najmu i innych opłat za lokale komunalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mieszkowice wnoszony jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na wskazany przez gminę rachunek bankowy.

§ 12. 1. Podwyżka stawek czynszu jest dokonywana przez Burmistrza Mieszkowic w drodze zarządzenia.

2. Wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu jest dokonywane w formie 3 miesięcznego wypowiedzenia licząc od końca miesiąca kalendarzowego, w którym wypowiedziana została dotychczasowa wysokość czynszu

§ 13. W latach 2027–2031 nie planuje się stosowania obniżek czynszu uzależnionych od wysokości dochodów gospodarstwa domowego najemcy. Pomoc osobom i rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej będzie realizowana poprzez dodatki mieszkaniowe, przyznawane na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

§ 14. Kryteria punktowego zróżnicowania stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Mieszkowice z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali mieszkalnych.

	KRYTERIA/CZYNNIKI	OCENA PUNKTOWA
1.	**Ogólny stan techniczny budynku:**	
1.1	budynki nowo wybudowane i budynki po kapitalnym remoncie po 01.01.2010 r.	12
1.2	budynki wybudowane w okresie od 01.01.1960 r. do 31.12.2009 r.	6
1.3	budynki wybudowane w okresie od 01.01.1946 r. do 31.12.1959 r.	4
1.4	budynki wybudowane przed rokiem 1939.	3
1.5	budynki zakwalifikowane do remontu kapitalnego w planach remontowych właściciela	-1
1.6	budynki zakwalifikowane do rozbiórki	-2
1.7	termomodernizacja budynku	
1.7.1	docieplenie ścian zewnętrznych budynku	4
1.7.2	wymiana okien w lokalu	0,5 za każde okno
1.7.3	wymiana drzwi wejściowych do lokalu	1
1.8	wymiana pokrycia dachowego w budynku	2
Punkty określone w poz. 1.7.1-1.8 przyznaje się dodatkowo do punktów wynikających z oceny ogólnego stanu technicznego budynku, określonej w poz. 1.1-1.6. Punkty za poszczególne wykonane prace remontowe i modernizacyjne sumuje się.		
2.	**Wyposażenie lokalu w instalacje techniczne**	
2.1	instalacja centralnego ogrzewania	4
2.2	instalacja ciepłej wody sieciowej	4
2.3	instalacja gazowa	2
2.4	instalacja wodociągowa	2
2.5	instalacja kanalizacyjna	2
2.6	brak instalacji wodociągowej	0
2.7	brak instalacji kanalizacyjnej	0
2.8	oświetlenie klatki	1
Dla osób, które w latach siedemdziesiątych uczestniczyły w budowie wodociągu do lokalu w którym aktualnie zamieszkują, skala punktowa w pozycji 2.4 wynosi - 0		
3.	**Atrakcyjność użytkowa lokalu mieszkalnego**	
3.1	łazienka z WC w lokalu	8
3.2	łazienka w lokalu	6
3.3	łazienka poza lokalem	4
3.4	WC w lokalu	4
3.5	WC poza lokalem	2
3.6	WC poza budynkiem	-1
3.7	pokoje w układzie amfiladowym (przejściowe)	-1
3.8	"ślepa" kuchnia	-1
3.9	wnęka kuchenna	-2
3.10	lokal ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki	-2
3.11	1 pokój	1
3.12	1 pokój + kuchnia	2
3.13	2 pokoje + kuchnia	3
3.14	3 pokoje + kuchnia	5
3.15	4 pokoje + kuchnia	6
3.16	5 pokoi i więcej + kuchnia	7
4.	**Lokalizacja**	
4.1	lokalizacja budynku w obrębie granic administracyjnych miasta	4
4.2	lokalizacja budynku na terenie sołectw	1

5.	**Atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego**	
5.1	piętra I lub II	3
5.2	parter i pozostałe piętra w budynkach podpiwniczonych	1
5.3	parter i pozostałe piętra w budynkach niepodpiwniczonych	0
5.4	małe domy mieszkalne (do 4 lokali mieszkalnych) wolnostojące	2
5.5	lokal z oknami wyłącznie na podwórze i brakiem nasłonecznienia	-1
5.6	lokal w suterenie lub na poddaszu	-1
5.7	Domy jednorodzinne – wolnostojące	3

Rozdział 6.
Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mieszkowice oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2027-2031

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

2. Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy, w granicach ustalonych przez Burmistrza, wykonywane są przez Urząd Miejski w Mieszkowicach.

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

1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;

2) pozyskiwanie nowych lokali przeznaczonych na najem socjalny do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych;

3) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków, przeglądy techniczne;

4) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;

5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;

6) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami będącymi własnością Gminy.

4. W latach 2027-2031 nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Mieszkowice. Zarządzanie zasobem będzie nadal realizowane przez Urząd Miejski w Mieszkowicach.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2027-2031

§ 16. 1. W latach 2027-2031 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,

2) środki z budżetu gminy,

3) wpływy ze sprzedaży budynków i lokali komunalnych.

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

Rozdział 8.
Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także inwestycyjne

§ 17. 1. Planuje się, że wydatki na cele mieszkaniowe będą kształtować się na podstawie wartości szacunkowych przedstawionych w poniższej tabeli oraz będą uzależnione od czynników zewnętrznych w szczególności od sytuacji gospodarczej gminy.

Rodzaj kosztu	2027	2028	2029	2030	2031
Planowane koszty bieżącej eksploatacji	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Planowane koszty remontów	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Planowane koszty modernizacji	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Planowane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Planowane koszty inwestycyjne	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00
RAZEM	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00

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

Rozdział 9.
Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

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

1. podejmowaniu działań ograniczających zadłużenie z tytułu czynszu i innych opłat;

2. sukcesywnej poprawie stanu technicznego i standardu zasobu;

3. racjonalizacji kosztów eksploatacji oraz poprawie efektywności energetycznej budynków;

4. prowadzeniu sprzedaży lokali z uwzględnieniem potrzeby zachowania zasobu niezbędnego do wykonywania zadań Gminy.

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

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

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

2. popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego,

3. podejmowanie działań w celu zabezpieczenia w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.

Rozdział 10.
Postanowienia końcowe

§ 21. Program podlega bieżącej analizie w okresie jego obowiązywania, a w przypadku istotnej zmiany warunków gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy może zostać odpowiednio zmieniony.

Uzasadnienie

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust 1 pkt 1 oraz ust. 2 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).

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

- wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy,

- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,

- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,

- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,

- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,

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

W świetle obecnego orzecznictwa, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi akt prawa miejscowego, o którym mowa w art. 94 Konstytucji Rzeczpospolitej Polskiej oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.