



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 22 lipca 2024 r.

Poz. 6532

UCHWAŁA NR IV/30/2024 RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYCHODU

z dnia 4 lipca 2024 r.

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzychód na lata 2024 - 2028.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwala się co następuje:

§ 1. Rada Miejska Międzychodu uchwala Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzychód na lata 2024 - 2028, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XIV/108/2019 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzychód na lata 2019 - 2023 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 30 sierpnia 2019 r. poz. 7431).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Międzychodu
(-) Dariusz Nowak

Załącznik do uchwały Nr IV/30/2024

Rady Miejskiej Międzychodu

z dnia 4 lipca 2024 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzychód
na lata 2024-2028**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzychód jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działań Gminy Międzychód zabezpieczających racjonalne i efektywne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.
2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzychód na lata 2024-2028 obejmuje:
 - 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;
 - 3) planowaną sprzedaż lokali;
 - 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 latach 2024-2028;
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028;
 - 7) wysokość kosztów w latach 2024-2028, 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) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali
 - b) planowaną sprzedaż lokali

Rozdział 2.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Gminy Międzychód na lata 2024-2028**

1. Aktualna wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Międzychód.

Aktualne zasoby mieszkaniowe Gminy (stan na dzień 30 kwietnia 2024 roku) przedstawia poniższa tabela:

(1)	(2)	(3)	(4)		(5)	
Lp.	Lokale w budynkach stanowiących własność Gminy	Budynki ogółem	Lokale mieszkalne ogółem		Lokale objęte najmem socjalnym	
			ilość	pow./m ² /	ilość	pow./m ² /
1.	Miasto Międzychód	38	176	8049,26	4	188,54
2.	Gmina Międzychód (z wyłączeniem miasta)	14	37	1866,09	19	629,40

RAZEM		52	213	9 915,35	23	817,94
Lp.	Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	budynki ogółem	lokale mieszkalne ogółem		lokale objęte najmem socjalnym	
			ilość	pow./m ² /	ilość	pow./m ² /
3.	Miasto Międzychód	91	254	12 148,27	17	479,46
4.	Gmina Międzychód (z wyłączeniem miasta)	11	39	2 144,83	4	113,17
RAZEM		102	293	14 293,10	21	592,63
Lp.	Zbiorcze zestawienie lokali i ich powierzchni	budynki ogółem	lokale mieszkalne ogółem		lokale objęte najmem socjalnym	
			ilość	pow./m ² /	ilość	pow./m ² /
5.	Miasto Międzychód	129	430	20 197,53	21	668,00
6.	Gmina Międzychód (z wyłączeniem miasta)	25	76	4 010,92	23	742,57
RAZEM		154	506	24 208,45	44	1 410,57

2. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Międzychód

- 1) Stan techniczny budynków w zasobie mieszkaniowym Gminy zależy od trzech czynników:
 - a) wieku: Mieszkania stanowiące własność Gminy usytuowane są w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945. Są to więc obiekty mocno wyeksploatowane, wymagające remontów oraz modernizacji.
 - b) konstrukcji: Budynki mieszkalne w zasobie Gminy Międzychód w przeważającej większości wybudowane są z cegły, stropy drewniane, konstrukcje dachu drewniane, dachy pokryte są dachówką lub papą.
 - c) wyposażenia: W ramach zasobu mieszkaniowego występują zarówno lokale pełno standardowe, jak również lokale o obniżonym standardzie.
- 2) Wyposażenie budynków mieszkalnych w instalacje i urządzenia:
 - a) energia elektryczna - 100,00%
 - b) woda - 100,00 %
 - c) kanalizacja - 100,00 %
 - d) c.o. - 9,00%
- 3) Analiza stanu technicznego budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Międzychód, wynikająca z przeprowadzanych systematycznie przeglądów technicznych wskazuje, że stanowią one najstarszą część zasobu mieszkaniowego w Gminie. Na ogólną liczbę 520 budynków które stanowią własność Gminy:
 - a) 33 budynki zostały wybudowane przed rokiem 1945,
 - b) 14 budynków wybudowanych w latach 1945 – 2004,
 - c) 5 budynki zostały wybudowane w latach 2004 – 2023.
- 4) Gmina Międzychód posiada:
 - a) 84 lokale mieszkalne o współczesnym standardzie /wszystkie urządzenia co, wc, gaz, łazienka
 - b) 324 lokale mieszkalne bez jednego z wymienionych urządzeń: co, wc, gaz, łazienka

- c) 78 lokale mieszkalne mieszkanie z dwoma z wymienionych urządzeniami: co, wc, gaz, łazienka
d) 20 lokale mieszkalne mieszkanie z jednym z wymienionych urządzeniem: co, wc, gaz, łazienka
5) Stan techniczny budynków komunalnych przedstawia poniższa tabela:

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Lp.	Adres budynku	2024	2025	2026	2027	2028
1	ul. 17 Stycznia 16	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
2	ul. Polna 25e	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
3	ul. 17 Stycznia 133	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	ul. Marszałka Piłsudskiego 35	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	ul. Podgórna 5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	ul. Marszałka Piłsudskiego 26	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	ul. Spichrzowa 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	ul. Czynu 600-lecia 6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	ul. Czynu 600-lecia 7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10	ul. Czynu 600-lecia 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11	ul. Garbarska 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12	ul. Wioślarska 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	ul. Polna 25a	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14	ul. Polna 25b	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15	Kolno 60	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16	Bielsko, ul. Armii Poznań 28B	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17	Bielsko, ul. Armii Poznań 24	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18	ul. Czynu 600-lecia 8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19	ul. Gazownicza 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20	ul. Gminna 14, Łowyń	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21	ul. Słoneczna 9, Łowyń	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22	Mniszki 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23	Mniszki 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
24	ul. 17 Stycznia 5a	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
25	ul. 17 Stycznia 6	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
26	ul. 17 Stycznia 32	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
27	ul. 17 Stycznia 34	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
28	ul. 17 Stycznia 61	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
29	ul. 17 Stycznia 93	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
30	ul. Drukarska 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
31	ul. 17 Stycznia 129	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
32	ul. Sienna 7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
33	ul. Dworcowa 5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
34	ul. Marszałka Piłsudskiego 53	zły	zły	zły	dobry	dobry
35	ul. Marszałka Piłsudskiego 29	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
36	ul. Sikorskiego 8F	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
37	ul. Nadbrzeźna 9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
38	ul. Rynkowa 9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
39	ul. Konopnickiej 15	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
40	Mierzyn 10	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
41	ul. św. Jana Pawła II 4a	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
42	ul. Bolesława Chrobrego 1	zły	zły	zły	dobry	dobry
43	ul. Nowa 8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

44	Krzyżkówko 19	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
45	ul. Podgórna 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
46	ul. Dolna 14, Kamionna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
47	Zatom Nowy 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
48	Mnichy 5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
49	ul. Marszałka Piłsudskiego 21A	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
50	Głazewo 50	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
51	Bolesława Chrobrego 24	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
52	Lewice 23	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

- 6) Budynki o „złym” stanie technicznym przeznaczają się do rozbiórki;
- 7) Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych, w których udział posiada Gmina Międzychód jest dobry. Obecnie, w perspektywie objętej niniejszym programem, planowane będą remonty pokryć dachowych, termomodernizacje oraz remonty klatek schodowych. Każdy remont poprzedzony będzie przez podjęcie uchwały wspólnoty mieszkaniowej co do celowości i możliwości finiszowych;
- 8) Ocena stanu technicznego budynków odbywać się będzie zgodnie z Prawem Budowlanym poprzez przeprowadzenia rocznych i pięcioletnich przeglądów okresowych. W ramach przeglądów sprawdzany jest: stan sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynku mieszkalnych, badanie instalacji elektrycznej i piorunochronowej w zakresie stanu połączeń i środków ochrony pożarowej oraz wykonanie corocznych kontroli elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, przeglądy instalacji gazowych, wodno – kanalizacyjnych jak również kontrola przewodów kominowych. Podsumowanie wyników kontroli w budynkach pozwala na dokładną i pełną weryfikację stanu technicznego oraz wartości użytkowej poszczególnych budynków mieszkalnych.

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu w latach 2024-2028:

- 1) Gmina prowadzi politykę mającą na celu sprzedaż lokali najemcom, aby umożliwić właścicielom samodzielność w zarządzaniu budynkami, w których znajdują się sprzedane mieszkania. Sprzedaż lokali dotyczy budynków nie wyłączonych ze sprzedaży zgodnie z zarządzeniami Burmistrza Międzychodu (nr 1/09 z dnia 02.01.2009 roku i nr OG.0050.1.2016 z dnia 04.01.2016 roku w sprawie: zasad sprzedaży lokali komunalnych oraz ponoszenia opłat z tytułu przygotowania nieruchomości do zbycia).
- 2) Ze względu na liczbę osób oczekujących na przydział lokali z zasobu mieszkaniowego, planowana jest przebudowa i budowa nowych budynków mieszkalnych. W zakresie przebudowy, modernizacji i budowy budynków planowana jest realizacja następujących inwestycji:
 - a) Budowa budynku mieszkalnego „Nad Wartą”, liczba lokali mieszkalnych 11, powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych 508,14 m², przy udziale środków z dofinansowania z banku BGK,
 - b) Odbudowa dwóch lokali komunalnych w budynku przy ul. 17 Stycznia 32, liczba lokali 2, powierzchnia użytkowa lokal nr 1 - 53,20 m², lokal nr 2 - 31,49 m², przy udziale dofinansowania z banku BGK,
 - c) Remont lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Generała Sikorskiego 33, lokal numer 2, powierzchnia użytkowa lokalu 68,21 m², przy udziale dofinansowania z banku BGK.
- 3) ze względu na planowane remonty istniejących lokali i zabezpieczenie się na wypadek katastrof i zdarzeń losowych, Gmina zapewni, w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego, lokal zamienny i tymczasowe pomieszczenie.

4. Ocena i prognoza aktualnego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Międzychód:

- 1) Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzychód, mimo długiego okresu eksploatacji, znajdują się w należytym stanie technicznym, zapewniającym ich sprawność i dalsze bezpieczne użytkowanie;

2) Budynki gminne są sukcesywnie remontowane w ramach posiadanych środków. Wpływ na znaczne wyeksploatowanie, poza wiekiem budynku, miały ustalone w latach ubiegłych niskie stawki czynszu, co w znacznym stopniu wpływało na ograniczenie niezbędnych prac remontowych i konserwacyjnych;

3) Ważnym celem postawionym przez Gminę Międzychód jest niedopuszczenie do pogarszania się stanu technicznego użytkowanych budynków;

4) Poza wykonywaniem bieżących remontów zachowawczych, celem utrzymania na należytych poziomach standardu lokali i estetyki budynków, planuje się powiększenie zasobów mieszkaniowych Gminy poprzez budowę nowych budynków oraz modernizację i przebudowę starych budynków.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków mieszkalnych Gminy Międzychód w latach 2024-2028

1. W wyniku analizy ustalono, że potrzeby remontowe i modernizacyjne gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższają możliwości finansowe Gminy. Z tego względu, w latach 2024-2028, poza wykonaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii, przewiduje się wykonywanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Plan remontów na lata 2024-2028 przedstawia poniższa tabela:

(1) Lp.	(2) Rodzaj robót	(3) Koszty remontów w ogółem [w tys. zł]	(4) Potrzeby finansowe i wpływy z zaliczek w poszczególnych latach [w tys. zł]				
			2024	2025	2026	2027	2028
1.	Roboty remontowe, w tym:	4.200,00	800,00	820,00	840,00	860,00	880,00
2.	Dekarskie	1.315,00	250,00	255,00	260,00	270,00	280,00
3.	Instalacyjne wewnętrzne i zewnętrzne	800,00	140,00	150,00	160,00	170,00	180,00
4.	Ogólnobudowlane	1.545,00	290,00	295,00	310,00	320,00	330,00
5.	Pomieszczenia gospodarcze, zagospodarowanie terenu	540,00	120,00	120,00	110,00	100,00	90,00
6.	Wpłaty na zaliczki związane z utrzymaniem wspólnot mieszkaniowych	3.754,00	685,00	712,00	748,00	785,00	824,00
7.	Inwestycje, w tym: przebudowa, modernizacja i budowa nowych budynków	1.480,00	60,00	400,00	460,00	280,00	280,00
8.	Razem:	9.434,00	1.545,00	2.012,00	2.048,00	1.925,00	1.984,00

Rozdział 4.
Planowana sprzedaż lokali w latach 2024-2028

Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona jest wyłącznie na rzecz lokatorów, którzy posiadają tytuł prawny do lokalu i nie zalegają z opłatami na dzień składania wniosku.

1. Stwierdza się, że w latach 2019-2023 średnia sprzedaż lokali kształtowała się na poziomie 3 mieszkań rocznie. W roku 2007 oraz 2012, w celu zwiększenia sprzedaży, zostały lokatorom stworzone korzystne warunki nabycia lokali, poprzez zastosowanie wysokich bonifikat.
2. Dla sprzedaży lokali mieszkalnych oraz budynków jednorodzinnych zbywanych, na rzecz najemców, Rada Miejska Międzychodu podejmuje każdorazowo uchwałę co do wielkości bonifikaty.
3. Stosowanie bonifikat odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw, uchwał Rady Miejskiej Międzychodu oraz wewnętrznych uchwał Miejskiej Spółki Komunalnej AQUALIFT Sp. z o.o.
4. W latach 2024-2028 przewiduje się sprzedaż lokali na poziomie z lat poprzednich. Główny wpływ na to ma znaczny wzrost cen mieszkań w obrocie wolnorynkowym, co ma swoje odzwierciedlenie w wycenie lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego.
5. Sprzedaż lokali planowana w latach 2024-2028:

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Lp.	Rok	Ilość lokali [szt.]	Średnia powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	Przewidywana łączna powierzchnia lokali przeznaczonych do sprzedaży [m ²]
1.	2024	3	53,00	159,00
2.	2025	3	53,00	159,00
3.	2026	3	53,00	159,00
4.	2027	3	53,00	159,00
5.	2028	3	53,00	159,00
6.	Razem:	15	53,00	795,00

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Gminy Międzychód zmierzać będzie w kierunku kształtowania stawek czynszu, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy:
 - 1) za lokale mieszkalne objęte najmem na czas nieoznaczony;
 - 2) za lokale objęte najmem socjalnym.
3. Czynsz obejmuje:
 - 1) podatek od nieruchomości;
 - 2) koszty administrowania;
 - 3) koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku;
 - 4) koszty utrzymania zieleni;
 - 5) koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną.
4. Lokator oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym:

- 1) opłaty za energię elektryczną;
- 2) opłaty za energię ciepłą, gaz i wodę;
- 3) opłaty za odbiór odpadów komunalnych i wywóz nieczystości płynnych;
- 4) opłaty za domofon oraz antenę zbiorczą, w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
5. Lokatorzy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawek podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową.
6. Stawki czynszu za 1,0 m² pow. użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz terminy płatności czynszu ustala Burmistrz Międzychodu w drodze zarządzenia.
7. Zakłada się, że od roku 2025 stawka bazowa czynszu, nie może być mniejsza niż 1,50 % wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej, podanej w Obwieszczeniu Wojewody Wielkopolskiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim. Obecnie stawka bazowa czynszu za 1 m² pow. użytkowej stanowi ok. 1,15% wskaźnika wartości odtworzeniowej budynku. Przewiduje się do 2028 roku wzrost wartości wskaźnika wartości odtworzeniowej do 2,00 %.

Kształtowanie się wysokości stawki bazowej czynszu (kol. nr 5) i wielkości stawki bazowej, w stosunku do wartości odtworzeniowej w poszczególnych latach, przedstawia poniższa tabela:

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Lp.	Kolejne lata	Wysokość stawki bazowej w roku poprzednim [zł/m ²]	Wielkość wzrostu stawki bazowej w danym roku [zł/m ²]	Wysokość stawki bazowej w danym roku [zł/m ²]	Wielkość stawki bazowej w stosunku do wartości odtworzeniowej obowiązującej w roku 2024 [%]
1.	2024	6,16	1,01 zł	7,17	1,34
2.	2025	7,17	1,00 zł	8,17	1,53
3.	2026	8,17	1,00 zł	9,17	1,72
4.	2027	9,17	1,00 zł	10,17	1,90
5.	2028	10,17	0,51 zł	10,68	2,00

8. Stawka bazowa czynszu będzie określona wskaźnikiem procentowym określonym w kolumnie nr 6 tabeli powyżej, w stosunku do wysokości, aktualnego na dzień zmiany wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² pow. użytkowej opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego.
9. Stawki czynszu ustalone są na podstawie stanu wyposażenia mieszkań w instalacje według umieszczonych w tabeli poniżej kryteriów (kol. nr 2), proporcjonalnie do **stawki bazowej czynszu, która traktowana jest jako = 100:**

(1)	(2)	(3)
Lp.	Stan wyposażenia mieszkań w instalacje:	Stawka czynszu w stosunku do stawki bazowej = 100 [%]
1.	mieszkanie o współczesnym standardzie /wszystkie	120

	urządzenia co ¹ , wc ² , gaz ³ , łazienka ⁴	
2.	mieszkanie bez jednego z wymienionych urządzeń: co ¹ , wc ² , gaz ³ , łazienka ⁴	110
3.	mieszkanie z dwoma z wymienionych urządzeniami: co ¹ , wc ² , gaz ³ , łazienka ⁴	100
4.	mieszkanie z jednym z wymienionych urządzeniem: co ¹ , wc ² , gaz ³ , łazienka ⁴	80

Uwagi:

- 1) przez CO rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni i kotłowni lokalnych oraz lokali mieszkalnych w których zostało wykonane i sfinansowane przez Wynajmującego ogrzewanie elektryczne (osiedlowych, domowych);
- 2) przez WC rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spluczki, dotyczy to również WC przynależnego do lokalu położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji;
- 3) przez gaz rozumie się doprowadzoną do lokalu instalację gazową umożliwiającą podłączenie kuchenki gazowej oraz kotła gazowego (na cw lub co/cw);
- 4) przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.);
- 5) czynnikami obniżającymi stawkę poszczególnych kwot czynszu są :
 - a) za lokal wspólny zajmowany przez więcej niż jednego najemcę: (-) 5%,
 - b) za mieszkanie z ciemną kuchnią: (-) 5%,
 - c) za mieszkanie podłączone do szamba: (-) 30%.
- 6) czynniki podwyższające stawkę podstawową czynszu:
 - a) dla mieszkań w budynkach wybudowanych od 2004 roku do 2018 roku: (+) 10%,
 - b) dla mieszkań w budynkach wybudowanych po 2018 roku: (+) 15%,
 - c) dla mieszkań w budynkach, w których po 2004 r. wykonano ocieplenie ścian zewnętrznych (+) 5%.
- 7) czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale objęte najmem socjalnym i tymczasowym.
- 8) stawka czynszu za lokale objęte najmem socjalnym nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym;
- 9) w czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli zostaną dokonane ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników, o których mowa w zdaniu pierwszym;
- 10) lokatorzy lokali mieszkalnych opłacają czynsz miesięczny z góry do 10-tego dnia miesiąca na rachunek wskazany przez zarządcę budynku;
- 11) ustalony czynsz za używanie lokalu płacony jest w pieniądzu polskim;
- 12) lokator nie ma prawa do oddania przedmiotu najmu w podnajem, ani do bezpłatnego używania osobom trzecim;
- 13) mieszkańcy gminy zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335) posiadają prawo do korzystania z dofinansowania do kosztów utrzymania lokali mieszkalnych w formie dodatku mieszkaniowego.

Rozdział 6.**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzychód oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2024-2028.**

1. Nadzór nad zasobem mieszkaniowym Gminy Międzychód sprawuje Burmistrz Międzychodu.
2. Zarząd zasobem mieszkaniowym Gminy, zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej Międzychodu (nr XIII/132/2011 z dnia 28 września 2011 roku w sprawie utworzenia jednoosobowej spółki prawa handlowego pod nazwą Miejska Spółka Komunalna AQUALIFT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Międzychodzie i uchwałą nr LI/432/2014 z dnia 29 stycznia 2014 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzychód) powierzono Miejskiej Spółce Komunalnej AQUALIFT Spółka z o.o. w Międzychodzie, ul. Bolesława Chrobrego 24A.
3. Prezes Zarządu Miejskiej Spółki Komunalnej AQUALIFT Sp. z o.o. działa na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Międzychodu.
4. Zarządzanie nieruchomościami powierzone Miejskiej Spółce Komunalnej AQUALIFT Spółka z o.o. w Międzychodzie obejmuje zwykły zarząd w rozumieniu Kodeksu Cywilnego.
5. Czynności przekraczające zwykły zarząd wymagają zgody organów Gminy.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028**

Możliwości finansowania gospodarki mieszkaniowej:

- 1) podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 2) dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być środki finansowe udzielone w ramach dotacji z budżetu Gminy;
- 3) w latach od 2024 do 2028 przewiduje się skorzystanie ze środków zewnętrznych finansowego wsparcia rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

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

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli przedstawia poniższa tabela:

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Rodzaje kosztów	Wysokość kosztów w poszczególnych latach [w tys. zł]				
	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji (*)	408,40	418,59	443,71	470,33	498,55

Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	800,00	820,00	840,00	860,00	880,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli	334,92	355,01	376,32	398,89	422,82
Koszty inwestycyjne	60,00	400,00	460,00	280,00	280,00
Ogółem:	1 603,32	1 993,60	2 120,03	2 009,22	2 081,37

(*) koszty bieżącej eksploatacji obejmują: utrzymanie porządku i czystości, podatki, opłaty za dostawę energii elektrycznej do oświetlania części wspólnej budynku, koszty przeglądów okresowych.

Rozdział 9.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzychód

1. Gmina w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki zasobem podejmować będzie działania polegające w szczególności na:
 - 1) likwidacji niesamodzielnych lokali mieszkalnych;
 - 2) zamianie lokali, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały mieszkania odpowiednie do wielkości rodziny oraz jej sytuacji materialnej;
 - 3) dokonywaniu podziału zwalnianych dużych lokali na mniejsze;
 - 4) umożliwieniu adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych w nieruchomościach Gminy na cele mieszkaniowe, w celu objęcia w najem powstałego lokalu.
2. Istotnym źródłem pozyskiwania mieszkań są inwestycje polegające na budowie nowych budynków mieszkalnych z lokalami mieszkalnymi o najmie na czas nieoznaczony oraz w najem socjalny i tymczasowy. W latach 2025/2026 planuje się budowę budynku mieszkalnego z 11 lokalami mieszkalnymi na zasadach najmu na czas nieoznaczony.