

Projekt

z dnia 15 grudnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W UJŚCIU**

z dnia 28 grudnia 2022 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujście w latach
2023-2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 4, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o chronię praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Miejska w Ujściu, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ujście stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujścia.

§ 3. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie obwieszczenia tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Ujściu.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Ujściu

Cecylia Witzak

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Ujściu

z dnia 28 grudnia 2022 r.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Ujście na lata 2023-2028

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne i definicje

1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ujście na lata 2023-2028 jest realizacją obowiązku, który nałożyła na jednostkę samorządu terytorialnego ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2022 r. poz. 172 ze zm.).

2. Celem Wieloletniego Programu gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ujście na lata 2023-2028 jest określenie zasad polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zaspokajanie mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy Ujście.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ujście w latach 2023-2028

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Ujście objęty programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Ujście oraz lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Ujście, z podziałem na ilość budynków i lokali mieszkalnych oraz stan techniczny przedstawia się następująco:

Tabela 1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Ujście na koniec 2022 roku

| Rodzaj Własności | Ilość budynków | Ilość lokali | Powierzchnia użytkowa [m ³] |
|-----------------------|----------------|--------------|---|
| Własność Gminy w 100% | 46 | 113 | 5900,83 |
| Współwłasność Gminy | 25 | 84 | 4319,27 |
| Razem | 71 | 197 | 10220,1 |

Tabela 2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Ujście

| Stan techniczny | b. dobry | dobry | dostateczny | zły |
|--|----------|-------|-------------|-----|
| Ilość budynków ze 100% własnością Gminy | 17 | 19 | 9 | 1 |
| Ilość lokali w budynku we współwłasności Gminy | 77 | 7 | 0 | 0 |

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określają następujące kryteria:

- 1) stan bardzo dobry – lokal jest dobrze utrzymany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym. Lokal po kapitalnym remoncie;
- 2) stan dobry – lokal utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji;
- 3) stan dostateczny – w lokalu występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkownika. Celowy jest częściowy remont;
- 4) stan zły – w lokalu występują uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny lub budynek nadaje się do rozbiórki.

Tabela 3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Ujście na lata 2023 – 2028

| Zasób mieszkaniowy | Rok | | | | | |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Lokale w budynkach we własności Gminy w 100% | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 |
| Lokale w budynkach we współwłasności Gminy | 82 | 81 | 81 | 80 | 80 | 80 |
| Razem | 194 | 193 | 193 | 192 | 192 | 192 |

4. W latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się remont istniejących budynków i lokali, natomiast nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

5. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Ujście w poszczególnych latach przedstawia Tabela 4. i Tabela 5.

Tabela 4. Prognoza stanu technicznego lokali w latach 2023-2028

| Stan lokalu | Rok | | | | | |
|-------------|------|------|------|------|------|------|
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| b. dobry | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 | 112 |
| dobry | 64 | 64 | 64 | 63 | 64 | 64 |
| dostateczny | 17 | 16 | 16 | 16 | 15 | 15 |
| zły | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

Tabela 5. Prognoza stanu technicznego budynków w latach 2023-2028

| Stan budynku | Rok | | | | | |
|--------------|------|------|------|------|------|------|
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| b. dobry | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| dobry | 20 | 20 | 21 | 21 | 21 | 21 |
| dostateczny | 7 | 7 | 6 | 6 | 7 | 7 |
| zły | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 |

6. Lokal z najmem socjalnym.

- 1) W związku z obowiązkiem dostarczania przez gminę lokalu socjalnego orzeczonego przez Sąd prawomocnym wyrokiem konieczne będzie zwiększenie zasobu mieszkań z najmem socjalnym poprzez zmianę statusu dotychczasowych lokali mieszkalnych (komunalnych) na socjalne.
- 2) Przekwalifikowanie w pierwszej kolejności będzie dotyczyło lokali komunalnych o niskim standardzie.
- 3) Lokale mieszkalne nawet o obniżonym standardzie, położone w budynkach wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych stanowiące własność Gminy, nie mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

7. Mając na uwadze z jednej strony zapewnienie mieszkań dla najuboższych i zapobieganiu bezdomności, a drugiej zapewnienie lokalnej społeczności dostępności do lekarza POZ, tworzy się w zasobach dwa lokale służbowe na czas określony związany z wykonywaniem pracy lekarza.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2023-2028

1. Celem remontów i modernizacji budynków oraz lokali jest:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa najemcom,
- b) doprowadzenie do jednolitych standardów technicznych budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy.

W pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych.

2. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne mieszkaniowego zasobu Gminy wyznacza jego stan techniczny, w tym wiek oraz stopień zużycia budynków.

3. Zarządca zasobu mieszkaniowego na podstawie corocznych kontroli stanu technicznego budynków określi potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków i lokali w każdym roku kalendarzowym.

4. Potrzeby remontowe oraz plan remontów został przedstawiony odpowiednio w Tabeli 6. i Tabeli 7.

Tabela 6. Potrzeby remontowe mieszkaniowego zasobu Gminy na koniec 2022 r.

| Lp . | Rodzaj robót | Ilość budynków w szt. |
|------|---|-----------------------|
| 1 | Wymiana pokryć dachów wraz z przemurowaniem kominów | 12 |
| 2 | Bieżąca konserwacja dachów | 30 |
| 3 | Wymiana stolarki okiennej | 25 |
| 4 | Wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej | 14 |
| 5 | Wymiana instalacji wod. – kan. | 2 |
| 6 | Wymiana instalacji elektrycznej | 6 |
| 7 | Remont pomieszczeń gospodarczych, odwilgocenie budynków, utwardzenie terenu | 3 |
| 8 | Remont klatek schodowych w tym tynki, malowanie, naprawa schodów | 7 |
| 9 | Remont elewacji | 15 |

Tabela 7. Plan remontów na lata 2023-2028

| Lp . | Rodzaj robót | Rok | | | | | |
|--------------|---|------|------|------|------|------|------|
| | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| 1 | Wymiana pokryć dachowych wraz z przemurowaniem kominów | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| 2 | Bieżąca konserwacja dachów | 6 | 6 | 5 | 4 | 5 | 4 |
| 3 | Wymiana stolarki okiennej | 2 | 2 | 3 | 4 | 2 | 0 |
| 4 | Wymiana stolarki drzwiowej | 2 | 0 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| 5 | Wymiana instalacji wod. – kan. | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | Wymiana instalacji elektrycznej | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 7 | Remont pomieszczeń gospodarczych, odwilgocenie budynków, utwardzenie terenu | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 8 | Remont klatek schodowych w tym tynki, malowanie, naprawa schodów | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 |
| 9 | Remont elewacji | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2 |
| Razem | | 13 | 12 | 13 | 12 | 13 | 13 |

5. Należy założyć, że stan techniczny, stopień zużycia mieszkaniowego zasobu Gminy oraz jego wielkość, a także wysokość środków finansowych niezbędnych do doprowadzenia zasobu do należytego stanu technicznego oraz uzyskania znaczącej poprawy, wymagają okresu istotnie przekraczającego ramy niniejszego programu.

6. Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

- a) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków,
- b) remonty elementów konstrukcyjnych budynków,
- c) zapewnienie szczelności pokryć dachowych,
- d) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- e) termomodernizacja budynków.

7. Wielkość wydatków na remonty budynków zasobu, pokrywanych z budżetu Gminy w kolejnych latach, określona będzie w uchwałach budżetowych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2028

1. Zakłada się, że sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujście, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Ujściu.

2. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali w budynkach będących we współwłasności Gminy dotychczasowym najemcom, dążąc do całkowitego sprywatyzowania tej części zasobu mieszkaniowego.

3. Wysokość bonifikaty przy sprzedaży lokali gminnych jest określana uchwałą Rady Miejskiej.

4. Budynki stanowiące w 100% własność Gminy, budynki po przeprowadzonym remoncie lub modernizacji, nie powinny być w kolejnych latach przedmiotem sprzedaży częściowej.

5. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- a) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
- b) Pozyskiwanie środków na remonty do budynków i lokali gminnych.

Tabela 8. Planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2028

| | Rok | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|------|
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży | 3 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Lokale w budynkach we własności Gminy w 100% | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lokale w budynkach we współwłasności Gminy | 2 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Gmina Ujście prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów

- a) za najem lokali mieszkalnych,
- b) za najem lokali socjalnych.

3. Stawkę czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustanawia Burmistrz Miasta Ujście w drodze zarządzenia.

4. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy, a jeżeli poziom rocznego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela, przekracza 3 % wartości odtworzeniowej lokalu to roczna podwyżka nie może być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu liczonych bez opłat niezależnych od właściciela.

5. Ustala się ramowe czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, oraz wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

a) czynniki podwyższające stawki czynszowe:

- WC +5%
- łazienka +5%
- centralne ogrzewanie +5%
- instalację gazową +5%

b) czynniki obniżające stawki czynszu:

- brak urządzeń wod. – kan. -30%
- lokal położony na terenach wiejskich -20%
- mieszkanie w suterenie -20%

6. Przez użyte w pkt. 5 ust. a określenia należy rozumieć:

- przez WC rozumie się doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki: dotyczy również WC przynależnego do lokalu położonego poza mieszkaniem,
- 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, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera),
- przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną do mieszkań z elektrociepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych),
- przez instalację gazową rozumie się dostarczenie gazu ziemnego lub LPG instalacją gazową do mieszkań.

7. Obniżenie czynszu może nastąpić tylko z tytułu dwóch czynników.

8. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki bazowej za lokal mieszkalny.

9. Obowiązuje wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego w drodze obwieszczenia przez Wojewodę Wielkopolskiego w okresie co 6 miesięcy.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ujście oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujście w latach 2023-2028

1. Gminnym zasobem mieszkaniowym gospodaruje Burmistrz Ujścia. Gospodarowanie zasobem gminnym polega w szczególności na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości,
- sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego,
- zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności i windykacja tych należności,
- współpracy z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami,
- podejmowaniu czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku najmu i dzierżawy lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Wyżej wymienione czynności powierza się Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Ujściu.

2. Zarządzanie zasobami:

- a) komunalnymi odbywa się na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846 z późniejszymi zmianami) Kodeksu cywilnego, uchwał Rady Miejskiej w Ujściu i innych przepisów.
- b) komunalnymi (lokalami) w budynkach stanowiącymi współwłasność w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846 z późniejszymi zmianami) Kodeksu cywilnego i innych przepisów.

Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Ujście w latach 2023-2028.

3. Postępujące ograniczenie rynkowych zasad gospodarowania mieszkaniowymi zasobami gmin oraz zwiększenie zakresu administracyjnego ustalania stosunków najmu w zasadzie wyklucza komercjalizację tej sfery usług jaką jest gospodarowanie lokalami mieszkalnymi.

4. W sferze efektywności wykorzystania źródeł finansowania eksploatacji i technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych dane statystyczne wskazują, że gmina plasuje się w górnej strefie gmin o niskich kosztach jednostkowych.

5. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Ujściu pobiera czynsze z lokali mieszkalnych, opłaty za dostawę mediów, odszkodowania za bezumowne użytkowanie oraz wszelkie inne opłaty i należności związane z lokalami i nieruchomościami objętymi uchwałą i zobowiązany jest utrzymywać zasób mieszkaniowy w stanie nie pogorszonym, pokrywając koszty jego bieżącego utrzymania i remontów.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028 będą przychody z tytułów:

- a) czynszów za najem lokali mieszkalnych, za najem lokali socjalnych,
- b) czynszów za najem lokali użytkowych,
- c) reklam i szyldów na nieruchomościach mieszkalnych.

Tabela 9. Prognozowany wzrost średniej stawki czynszu w latach 2023-2028

| Nazwa | Rok | | | | | |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Stawka bazowe czynszu [zł] | 3,00 | 3,10 | 3,20 | 3,30 | 3,40 | 3,50 |
| Stawka czynszu socjalnego [zł] | 1,50 | 1,55 | 1,60 | 1,65 | 1,70 | 1,75 |

Tabela 10. Środki na utrzymanie zasobów komunalnych w latach 2023-2028

| | Rok | | | | | |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Lokale mieszkalne ogółem w zł | 367 366,68 | 379 612,24 | 391 857,79 | 404 103,35 | 416 348,90 | 428 594,46 |

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w latach 2023-2028 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz kosztów modernizacji, a także wydatki inwestycyjne

Tabela 11. Koszty utrzymania lokali we własności Gminy w 100%

| Rodzaj wydatków | Rok | | | | | |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Koszty bieżącej eksploatacji | 312 261,68 | 322 670,40 | 333 079,12 | 343 487,85 | 353 896,56 | 364 305,29 |
| Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków | 55 105,00 | 56 941,84 | 58 778,67 | 60 615,50 | 62 452,34 | 64 289,17 |

W budynkach w których Gmina jest współwłaścicielem budynku właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat podlegających rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości w cyklach rocznych.

Rozdział 9.

Działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

1. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i poprawę stanu technicznego.
2. Podejmowanie działań mających na celu zwiększenie skuteczności egzekucji należności w zakresie najmu lokali mieszkalnych.
3. Nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
4. Planuje się sprzedaż lokali w ilości określonej w rozdziale 4. Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych będzie miała aktualna sytuacja gospodarcza w Gminie Ujście.
5. Gmina Ujście uczestniczy w realizowanych remontach budynków przez wspólnoty mieszkaniowe, w których jest współwłaścicielem nieruchomości. W razie zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego Gmina może przeprowadzić remont z własnych środków w ramach rocznego planu finansowego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Ujściu. W wyżej wymienionym przypadku dopuszcza się spłatę kosztów przypadających na poszczególnych właścicieli w nie oprocentowanych ratach w okresie do pięciu lat na podstawie porozumień zawartych z właścicielami poszczególnych lokali mieszkalnych.

Załącznik 1

Ocena i podział budynków mieszkalnych na grupy ze względu na ich ogólny stan techniczny oraz opłacalność remontów i modernizacji:

- a) grupa I – budynki przeznaczone do rozbiórki w okresie 0-15 lat ze względu na zły stan techniczny i wysokie koszty utrzymania (w tym remontów),
- b) grupa II – budynki oceniane jako dostatecznie pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych ze względu na stopień zużycia i nieopłacalności długoterminowego inwestowania w budynki przeznaczone do rozbiórki w okresie 15 - 30 lat,
- c) grupa III - budynki w dobrym stanie technicznym, które rokują możliwość ich utrzymania ponad 30 lat. Zasadne jest więc w tej grupie przeprowadzenie remontów kapitalnych i wszelkich modernizacji.

Grupa I

| Lp. | Adres budynku |
|-----|------------------------|
| 1 | Ujście ul. Staszica 52 |

Grupa II

| Lp. | Adres budynków |
|-----|-----------------------------|
| 1 | Ujście ul. Browarska 10 |
| 2 | Ujście ul. Chodzieska 7 |
| 3 | Ujście ul. Chodzieska 14 |
| 4 | Ujście ul. Czarnkowska 6 |
| 5 | Ujście ul. Kręta 1 |
| 6 | Ujście ul. Kręta 1a |
| 7 | Ujście ul. Piłska 1 |
| 8 | Ujście ul. Piłska 13 |
| 9 | Ujście ul. Piłska 18 |
| 10 | Ujście Pl. Wiosny Ludów 4 |
| 11 | Ujście ul. Rybacka 3 |
| 12 | Ujście ul. Sienkiewicza 18 |
| 13 | Ujście ul. Sienkiewicza 18a |
| 14 | Mirosław 22 |
| 15 | Mirosław 65 |
| 16 | Mirosław 54 |
| 17 | Nowa Wieś Ujska 62 |

| | |
|----|-------------------------|
| 18 | Nowa Wieś Ujska 102 |
| 19 | Nowa Wieś Ujska 120 |
| 20 | Nowa Wieś Ujska 140 |
| 21 | Nowa Wieś ujska 143 |
| 22 | Nowa Wieś Ujska 147 |
| 23 | Kruszewo ul. Parkowa 24 |
| 24 | Ługi Ujskie 69 |
| 25 | Ługi Ujskie 81 |
| 26 | Chrustowo 11 |
| 27 | Jabłonowo 12 |
| 28 | Jabłonowo 8 |

Grupa III

| Lp. | Adres budynku |
|------------|---------------------------------|
| 1 | Ujście ul. Staszica 46 |
| 2 | Ujście ul. Strzelecka 4 |
| 3 | Ujście ul. Szpitalna 14 |
| 4 | Ujście ul. Jagiełły 6/1 |
| 5 | Ujście ul. Jagiełły 6/4 |
| 6 | Ujście ul. Jagiełły 6/5 |
| 7 | Ujście ul. Jagiełły 6/6 |
| 8 | Ujście ul. Jagiełły 8/2 |
| 9 | Ujście ul. Jagiełły 10/2 |
| 10 | Ujście ul. Jagiełły 10/4 |
| 11 | Ujście ul. Jagiełły 10/6 |
| 12 | Ujście ul. Wojska Polskiego 12a |
| 13 | Ujście ul. Wojska Polskiego 12b |
| 14 | Mirosław 69 |
| 15 | Nowa Wieś Ujska 39 |
| 16 | Kruszewo ul. Szkolna 1 |
| 17 | Kruszewo ul. Szkolna 2 |

Załącznik 2

Wykaz budynków wyłączonych ze sprzedaży

| Lp. | Adres budynków |
|------------|---------------------------------|
| 1 | Ujście ul. Browarska 10 |
| 2 | Ujście ul. Czarnkowska 6 |
| 3 | Ujście ul. Kręta 1 |
| 4 | Ujście ul. Kręta 1a |
| 5 | Ujście ul. Piłska 1 |
| 6 | Ujście ul. Piłska 18 |
| 7 | Ujście ul. Sienkiewicza 18 |
| 8 | Ujście ul. Sienkiewicza 18a |
| 9 | Ujście ul. Strzelecka 4 |
| 10 | Ujście ul. Szpitalna 14 |
| 11 | Ujście ul. Wojska Polskiego 12a |
| 12 | Ujście ul. Wojska Polskiego 12b |
| 13 | Ujście ul. Staszica 46 |
| 14 | Ujście Pl. Wiosny Ludów 4 |
| 15 | Chrustowo 11 |

| | |
|----|------------------------|
| 16 | Nowa Wieś Ujska 39 |
| 17 | Nowa Wieś Ujska 62 |
| 18 | Mirosław 22 |
| 19 | Mirosław 54 |
| 20 | Mirosław 65 |
| 21 | Kruszewo ul. Szkolna 1 |
| 22 | Kruszewo ul. Szkolna 2 |
| 23 | Ługi Ujskie 69 |

Uzasadnienie do uchwały nr
Rady Miejskiej w Ujściu
z dnia 28 grudnia 2022 r.
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Ujście w latach 2023 – 2028.

Przygotowana uchwała to ścisła realizacja zapisów ustawy mieszkaniowej tj. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Dokonana - w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy – analiza pod kątem:

- 1) prognozy dotyczącej wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizy potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,
- 4) zasad polityki czynszowej,
- 5) sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasoby gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobami gminy w kolejnych latach,
- 6) źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokości wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, s w szczególności:
 - a) niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowanej sprzedaży lokali, co pozwoli na racjonalne gospodarowanie – zgodnie z intencją ustawy – mieszkaniowym zasobem gminy Ujście.