



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 29 stycznia 2026 r.

Poz. 131

### UCHWAŁA NR XXV/218/26 RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU

z dnia 27 stycznia 2026 r.

#### **w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2026 – 2030**

Na podstawie art. 4 ust. 1, 2 i 3, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r., poz. 725) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2026 – 2030, 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Międzyrzeczu  
*Marek Cieloch*

**Załącznik  
do uchwały nr XXV/218/26  
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu  
z dnia 27 stycznia 2026r.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
MIĘDZYRZECZ NA LATA 2026 – 2030**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 1. Przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r., poz. 725) stanowią, że zadaniem własnym Gminy Międzyrzecz jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. Gmina Międzyrzecz jest zobowiązana do zapewniania najmu socjalnego lokali oraz wskazywania lokali zamiennych w przypadkach określonych w obowiązujących przepisach, o których mowa w ust. 1, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, spełniających kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz.

3. Przedsięwzięcia przewidziane do realizacji w ramach kolejnego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2026 – 2030, zwanego dalej Programem, są kontynuacją polityki mieszkaniowej realizowanej w poprzednim Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz na lata 2021 – 2025.

4. Możliwości finansowe Gminy Międzyrzecz, a także konieczność realizacji zadań remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych, związanych z dalszą koniecznością poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, determinują realizowanie w pierwszej kolejności zadań w zakresie zapewnienia najmu socjalnego i lokali zamiennych.

5. W celu realizacji zadań ustawowych związanych z tworzeniem warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, Gmina Międzyrzecz będzie wykorzystywać własny zasób mieszkaniowy, dopuszczając również inne rozwiązania prawne umożliwiające realizację tego zadania, w szczególności najem lokali w innym zasobie z prawem podnajmu dla gospodarstw domowych spełniających kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz.

6. Efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz realizowane będzie w oparciu o:

- 1) politykę czynszową uwzględniającą zmiany kosztów utrzymania zasobu;
- 2) politykę remontową obejmującą swym zakresem remonty, modernizacje i inwestycje;
- 3) politykę zamian lokali gwarantującą racjonalne wykorzystanie lokali z zasobu;
- 4) politykę podażową zapewniającą odpowiednią dostępność lokali na cele najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz lokali mieszkalnych dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 5) politykę prywatyzacyjną uwzględniającą procesy zarządzania zasobem mieszkaniowym.

7. Właściwa polityka czynszowa będzie realizowana przy założeniu:

- 1) zróżnicowania stawek czynszowych ze względu na lokalizację budynku i lokalu, stan techniczny oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną;
- 2) zapewnienia odpowiednich środków finansowych na pokrycie bieżących kosztów eksploatacji zasobu;
- 3) realizowania działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, wypłat dodatków mieszkaniowych;

4) wzmocnienia działań windykacyjnych, względem najemców i byłych najemców lokali, opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne i najem socjalny lokali.

8. Polityka remontowa obejmować będzie wymianę instalacji, remont zużytych elementów budynków, remonty lokali. W ramach działań modernizacyjnych i inwestycyjnych zasobu sukcesywnie dokonywana będzie zmiana sposobu ogrzewania lokali poprzez wymianę pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła oraz procesów termomodernizacyjnych.

9. Podstawę do opracowania założeń Programu na lata 2026 – 2030 stanowiła diagnoza stanu zasobu oraz potrzeb mieszkaniowych na dzień 30 września 2025r. w zakresie:

1) liczby lokali tworzących zasób mieszkaniowy Gminy Międzyrzecz w budynkach stanowiących 100% własność Gminy Międzyrzecz oraz w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Międzyrzecz ma udziały;

2) struktury wiekowej budynków;

3) wyposażenia budynków w infrastrukturę techniczną;

4) stanu technicznego budynków;

5) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu;

6) potrzeb lokalowych z uwzględnieniem liczby gospodarstw domowych, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokalu oraz znajdujących się na listach na najem socjalny lokalu i najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

## **Rozdział 1.**

### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Międzyrzecz w poszczególnych latach**

§ 2. 1. Zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r., poz. 725) Gmina Międzyrzecz jest zobowiązana do tworzenia podaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dla gospodarstw domowych:

1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu;

2) zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

3) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy;

4) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony.

2. Z uwagi na przepisy ustawy z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025r., poz. 1214) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025r., poz. 49) Gmina Międzyrzecz, w przypadku wystąpienia potrzeb w tym zakresie, udostępni kolejne lokale z mieszkaniowego zasobu gminy na mieszkania wspomagane oraz mieszkania treningowe.

3. Oszacowane na dzień 30 września 2025r. potrzeby mieszkaniowe wynikają z liczby gospodarstw domowych oczekujących na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz z tytułu:

1) zakwalifikowania na listę na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony – 8 gospodarstw domowych;

2) zakwalifikowania na listę na najem socjalny lokalu – 32 gospodarstwa domowe;

3) oczekiwania na najem socjalny lokalu w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych – 78 gospodarstw domowych, w tym 46 z zasobu mieszkaniowego Gminy Międzyrzecz.

4. O najem lokalu z zasobu gminy ubiega się rocznie od 10 do 20 gospodarstw domowych, z których część, z uwagi na niespełnianie warunków do najmu z mieszkaniowego zasobu gminy, nie jest uprawniona do zawarcia umowy. Rocznie Gmina Międzyrzecz zawiera od 8 do 14 umów najmu.

5. Rocznie do ponownego zasiedlenia odzyskiwanych jest około 20 lokali, tj. około 3% zasobu.

6. Na dzień 30 września 2025r. 110 lokali było niezamieszkałych, z czego 107 lokali z uwagi na stan techniczny. Wśród tych lokali 41 zostało zakwalifikowanych do wykonania remontu, w tym dla 8 lokali został we wrześniu 2025r. złożony wniosek o dofinansowanie z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego. Do remontu przez przyszłych najemców Gmina Międzyrzecz przeznaczyła 5 lokali przy założeniu, że w poszczególnych latach trwania Programu przeznaczone zostaną kolejne lokale – od 5 do 10 lokali każdego roku. Spośród 107 wskazanych wyżej lokali 52 lokale przeznaczone zostały do zbycia, w tym 47 lokali w latach 2026 – 2030.

7. Ze względu na potrzeby w zakresie najmu socjalnego oraz niezrealizowane wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokalu odzyskiwane lokale o niskim standardzie użytkowym będą przeznaczane na najem socjalny lokali.

8. W przypadku wystąpienia potrzeb, dopuszcza się przeznaczanie lokali o niskim standardzie na tymczasowe pomieszczenia.

9. W latach obowiązywania Programu potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych będą realizowane z wykorzystaniem:

- 1) odzysku lokali z tzw. ruchu ludności;
- 2) odzysku lokali od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego;
- 3) odzysku lokali niezamieszkałych przez najemcę;
- 4) adaptacji pustostanów;
- 5) przejścia budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów;

6) najem lokali przez Gminę Międzyrzecz w innym zasobie z prawem podnajmu lokali gospodarstwom domowym spełniającym kryteria zawarte w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz, w szczególności w Międzyrzeckim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. lub SIM KZN Zachodni Sp. z o.o., w oparciu o odrębne przepisy.

10. Pomniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz będzie wynikać w szczególności ze sprzedaży lokali mieszkalnych zgodnie z założeniami zawartymi w tabeli 10.

Tabela 1. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem własności budynku

Wyszczególnienie		Stan 30.09.2025	Prognoza				
			31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
Lokale w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem	liczba	618	601	586	572	563	555
	pu m <sup>2</sup>	27 838,12	27 046,49	26 347,72	25 679,07	25 172,91	24 817,58
w tym:							
lokale w budynkach w 100% własności gminy	liczba	160	158	156	155	154	154
	pu m <sup>2</sup>	7 121,14	7 010,48	6 933,49	6 894,26	6 827,54	6 827,54
lokale gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	liczba	458	443	430	417	409	401
	pu m <sup>2</sup>	20 716,98	20 036,01	19 414,23	18 784,81	18 345,37	17 990,04

Tabela 2. Struktura wiekowa budynków łącznie z budynkami z udziałem Gminy Międzyrzecz we wspólnotach mieszkaniowych oraz budynki w 100% własności Gminy Międzyrzecz

Wyszczególnienie	Stan 30.09.2025	Prognoza				
		31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
Wybudowane przed 1918 rokiem	100	99	96	93	92	91
Wybudowane w latach 1918-1944	47	43	41	40	38	38
Wybudowane w latach 1945-1970	37	37	37	36	36	36
Wybudowane w latach 1971-1978	22	22	22	22	22	22
Wybudowane w latach 1979-1988	8	8	7	7	7	7
Wybudowane w latach 1989-2002	1	1	1	1	1	1

Wybudowane w latach 2003-2011	0	0	0	0	0	0
Wybudowane po roku 2011	0	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>215</b>	<b>210</b>	<b>204</b>	<b>199</b>	<b>196</b>	<b>195</b>

Tabela 3. Struktura wiekowa budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz

Wyszczególnienie	Stan 30.09.2025	Prognoza				
		31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
Wybudowane przed 1918 rokiem	20	19	18	17	17	17
Wybudowane w latach 1918-1944	10	10	10	10	9	9
Wybudowane w latach 1945-1970	8	8	8	8	8	8
Wybudowane w latach 1971-1978	1	1	1	1	1	1
Wybudowane w latach 1979-1988	0	0	0	0	0	0
Wybudowane w latach 1989-2002	0	0	0	0	0	0
Wybudowane w latach 2003-2011	0	0	0	0	0	0
Wybudowane po roku 2011	0	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>39</b>	<b>38</b>	<b>37</b>	<b>36</b>	<b>35</b>	<b>35</b>

Tabela 4. Wyposażenie budynków w infrastrukturę techniczną z uwzględnieniem planowanej sprzedaży

Wyszczególnienie	Stan 30.09.2025	Prognoza				
		31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
Z przyłączem sieci wodociągowej	215	210	204	199	196	195
Z przyłączem sieci kanalizacyjnej	208	204	198	193	190	189
Z przyłączem gazowym	13	13	13	13	13	13
Z przyłączem sieci ciepłowniczej	51	51	52	54	57	58
Z przyłączem sieci CWU	16	16	17	19	22	23

Tabela 5. Zestawienie budynków i lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Międzyrzecz (budynki w 100% własności Gminy Międzyrzecz)

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Liczba lokali	Pu lokali ogółem m <sup>2</sup>	Źródło ciepła	Stan techniczny	% zużycia budynku
1	Kęszycza Leśna 27	1928	5	158,73	miejaska sieć ciepłownicza	zadowolający	28,25
2	Kursko 28	1907	4	245,11	ogrzewanie piecowe i c.o. etażowe	zadowolający	29,30
3	Kursko 58	1960	3	195,66	c.o. etażowe	średni	37,96
4	Nietoperek 2	1939	4	192,46	ogrzewanie piecowe	średni	47,82
5	Rojewo 2	1911	4	169,05	ogrzewanie piecowe	średni	43,61
6	Rojewo 6/2	1930	1	62,50	ogrzewanie piecowe	średni	38,85
7	Rojewo 7	1930	1	56,87	ogrzewanie piecowe	średni	41,31
8	Rojewo 8/2	1960	2	88,17	ogrzewanie piecowe	średni	38,78
9	Wyszanowo 36/2	1939	1	66,72	ogrzewanie piecowe	średni	39,91
10	Wyszanowo 46	1939	1	81,80	ogrzewanie piecowe	średni	40,71
11	30 Stycznia 37A	1935	2	71,46	c.o. etażowe i elektryczne	średni	31,73
12	30 Stycznia 55A	1940	1	39,23	brak	średni	45,50
13	Chłodna 16	1890	1	66,59	brak	zły	51,09
14	Głowackiego 4	1926	7	263,74	ogrzewanie piecowe	średni	44,10
15	Głowackiego 5	1971	6	199,44	ogrzewanie piecowe i c.o. etażowe	średni	40,38
16	Głowackiego 6	1969	5	239,31	ogrzewanie piecowe i c.o. etażowe	średni	32,65
17	Kazimierza Wielkiego 28	1895	3	167,61	ogrzewanie piecowe i c.o. etażowe	średni	39,93
18	Kazimierza Wielkiego 32	1910	7	328,00	ogrzewanie piecowe i c.o. etażowe	średni	41,75
19	Kazimierza Wielkiego 38	1900	8	354,03	ogrzewanie piecowe	średni	43,49

					i c.o. etażowe		
20	Kazimierza Wielkiego 57	1956	13	361,29	miejska sieć ciepłownicza	zadowalający	28,88
21	Kilińskiego 7	1962	6	324,69	ogrzewanie piecowe i c.o. etażowe	zadowalający	28,10
22	Konstytucji 3 Maja 8	1959	5	309,97	ogrzewanie piecowe	średni	31,07
23	Konstytucji 3 Maja 57	1905	6	315,10	ogrzewanie piecowe	średni	43,48
24	Księdza Skargi 8	1900	4	161,23	ogrzewanie piecowe	średni	42,42
25	Młyńska 2	1892	2	112,19	ogrzewanie piecowe i c.o. etażowe	średni	39,18
26	Poznańska 3	1904	2	145,09	ogrzewanie piecowe i c.o. etażowe	średni	37,07
27	Poznańska 111	1960	9	262,17	ogrzewanie elektryczne	dobry	16,08
28	Poznańska 113	1960	10	269,75	ogrzewanie elektryczne	średni	31,51
29	Rolna 9	1936	2	103,61	ogrzewanie piecowe i c.o. etażowe	średni	33,87
30	Rynek 9	1911	3	238,13	ogrzewanie piecowe i c.o. etażowe	średni	35,77
31	Spokojna 1	1897	3	132,35	ogrzewanie piecowe	średni	36,38
32	Ściegiennego 8	1912	2	76,99	ogrzewanie piecowe	średni	37,10
33	Ściegiennego 13	1898	1	52,79	ogrzewanie piecowe	średni	37,24
34	Wesoła 3	1870	7	343,28	ogrzewanie piecowe	średni	37,40
35	Winnica 1	1911	4	95,80	ogrzewanie piecowe	średni	44,42
36	Winnica 6	1911	4	93,26	ogrzewanie piecowe	średni	39,61
37	Winnica 33/1	1850	3	206,93	ogrzewanie piecowe i c.o. etażowe	średni	47,59
38	Winnica 33/2	1850	7	430,61	ogrzewanie piecowe i c.o. etażowe	średni	49,37
39	Zachodnia 4	1904	1	39,43	ogrzewanie piecowe	średni	40,00
<b>Razem</b>			<b>160</b>	<b>7 121,14</b>			

Tabela 6. Stan techniczny budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz

Stan techniczny	Stan 30.09.2025	Prognoza				
		31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
Bardzo dobry - stopień zużycia budynku do 10%	0	0	0	0	0	0
Dobry - stopień zużycia budynku 11%-20%	1	1	3	5	5	6
Zadawalający - stopień zużycia budynku 21%-30%	4	6	7	6	9	10
Średni - stopień zużycia budynku 31%-50%	33	31	27	25	21	19
Zły - stopień zużycia budynku 51%-70%	1	0	0	0	0	0
Bardzo zły - stopień zużycia budynku powyżej 70%	0	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>39</b>	<b>38</b>	<b>37</b>	<b>36</b>	<b>35</b>	<b>35</b>

## Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Pomimo podejmowanych w latach obowiązywania poprzednich Wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz działań remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych zasób mieszkaniowy Gminy Międzyrzecz, w szczególności z uwagi na strukturę wiekową budynków i występującą lukę remontową (tabela 7), wymaga kontynuacji działań związanych z poprawą stanu technicznego.

2. Zdecydowana większość budynków mieszkalnych (33 budynki) w 100% własności Gminy Międzyrzecz, jest w średnim stanie technicznym wskazującym na zużycie techniczne elementów składowych budynku na poziomie 31 – 50%, a zaledwie 4 budynki są w stanie technicznym dobrym oraz 1 budynek w stanie zadowalającym. Jeden budynek jest w złym stanie technicznym.

3. W okresie obowiązywania Programu wykonywane będą kompleksowe remonty i modernizacje budynków w zakresie m.in. remontów dachów, termomodernizacji nieruchomości wraz z wymianą źródeł ciepła w lokalach. Termomodernizacja budynków będzie obejmować docieplenie, wymianę stolarki okiennej na klatce schodowej, wymianę okienek piwnicznych oraz wymianę stolarki drzwiowej wejściowej do budynku.

4. Na mocy uchwały nr XLVI/732/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 czerwca 2018r. 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 jest zobowiązana dokonać wymiany kotłów pozaklasowych na inne niskoemisyjne źródło ciepła. W latach 2026 – 2030 zrealizowane będą wymiany źródeł ciepła w budynkach wskazanych w tabeli 8.

5. W okresie obowiązywania Programu będą podejmowane działania zmierzające do poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz z uwzględnieniem:

- 1) realizacji decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
- 2) usuwania stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
- 3) realizacji zaleceń przeciwpożarowych;
- 4) zabezpieczenia budynków przed dalszą degradacją;
- 5) likwidacji nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła;
- 6) termomodernizacji budynków;
- 7) remontów lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu;
- 8) dokonywania ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno – kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania;
- 9) wykonania brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

**§ 4. 1.** Realizowana w zasobie mieszkaniowym Gminy Międzyrzecz w latach 2026 – 2030 polityka remontowa, modernizacyjna, inwestycyjna ma na celu osiągnięcie następującego standardu poszczególnych budynków i lokali:

- 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku;
- 2) szczelny i zakonserwowany dach budynku;
- 3) wykonana izolacja przeciwwilgociowa fundamentów;
- 4) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne;
- 5) szczelna instalacja gazowa;
- 6) sprawna instalacja odgromowa;
- 7) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;
- 8) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym;
- 9) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze;
- 10) odnowione obiekty liniowe;
- 11) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa;
- 12) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji;

- 13) odmalowane klatki schodowe;
- 14) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.

2. W celu poprawy stanu technicznego budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Międzyrzecz w latach obowiązywania Programu systematycznie zwiększane będą środki finansowe na remonty, modernizacje i inwestycje.

3. Potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Międzyrzecz określone zostały w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025r., poz. 418).

4. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Międzyrzecz posiada udziały oraz wysokość ponoszonych kosztów, wynikać będzie z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2021r., poz. 1048).

5. W miarę możliwości finansowych i przy założeniu pozyskania środków zewnętrznych, m.in. z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz z Funduszu Dostępności Banku Gospodarstwa Krajowego, Gmina Międzyrzecz będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia w szczególności w zakresie:

- 1) usuwania barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) remontów dróg wewnętrznych i chodników;
- 3) zagospodarowania podwórek, urządzeń małej architektury;
- 4) tworzenia udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

6. Rezultatem realizowanych działań związanych z poprawą stanu technicznego zasobu będzie:

- 1) ponoszenie ekonomicznie uzasadnionych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 3) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- 4) polepszenie jakości zamieszkania.

7. Zestawienie potrzeb remontowych przedstawia tabela 7, plan remontów, modernizacji i inwestycji na lata 2026 – 2030 zawarto w tabeli 8, natomiast szacunek kosztów prac remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2026 – 2030 w tabeli 9.

Tabela 7. Zestawienie potrzeb remontowych w budynkach w 100% własności Gminy Międzyrzecz na dzień 30 września 2025r.

Lp.	Adres budynku	Potrzeby remontowe
1	Kęszycza Leśna 27	Izolacja pozioma ścian fundamentowych, naprawa tynków w piwnicy, usunięcie skutków zalań w korytarzach i lokalach, naprawa miejscowo spękań tynków i ścian, naprawa tynków kominów, przegląd pokrycia dachu pod kątem nieszczelności, wymiana zużytej stolarki okiennej.
2	Kursko 28	Izolacja ścian piwnic, skucie nadmiernie zużytych tynków, uzupełnienie ubytków wszystkich tynków, montaż stolarki okiennej na poddaszu, wymiana okien w piwnicach, remont lub wymiana drzwi wejściowych do budynku, wymiana drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach, naprawa posadzek, naprawa ścian w obrębie cokołu i uzupełnienie tynków, naprawa i malowanie elewacji, odnowienie klatki schodowej, docieplenie budynku, wykonanie wentylacji pomieszczeń
3	Kursko 58	Naprawa spękań ścian zewnętrznych, naprawa pokrycia dachu, wykonanie opierzeń i elementów dachowych, wymiana rynien i rur spustowych, wymiana drzwi zewnętrznych do lokalu od strony szczytowej, naprawa tynków zewnętrznych i ubytków cegieł na cokole, malowanie elewacji, wykonanie

		ocieplenia pozostałej części budynku, naprawa i konserwacja instalacji odgromowej, wykonanie wentylacji pomieszczeń.
4	Nietoperek 2	Remont pokrycia dachu, termomodernizacja budynku, wykonanie ekspertyzy ścian nośnych, belek stropowych i sklepień piwnicy wraz z oceną stanu technicznego, naprawa ścian zewnętrznych i wewnętrznych w obrębie spękań i deformacji, naprawa lub wymiana schodów drewnianych między kondygnacjami z uzupełnieniem i podniesieniem balustrad, naprawa kominów ponad dachem, izolacja pozioma ścian fundamentowych, montaż wkładów kominowych, wykonanie wentylacji pomieszczeń.
5	Rojewo 2	Naprawa schodów wewnętrznych z wymianą części stopni i malowaniem, naprawa balustrady, naprawa pęknięć ścian klatki schodowej i jej odnowienie, wykonanie przepierzenia z zadaszeniem wejścia tylnego, naprawa i wymiana tynków z odgrzybieniem, naprawa podłóg w lokalach i poddasza, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa tynków elewacji, ocieplenie budynku, montaż progu drzwi wejściowych, wykonanie wentylacji pomieszczeń.
6	Rojewo 6/2	Rozbiórka ganku, wykonanie wentylacji w łazience, naprawa spękań ścian zewnętrznych, skucie luźnych tynków elewacji z uzupełnieniem i malowaniem, ocieplenie budynku, naprawa dachu w części nieprzełożonej, izolacja pionowa ścian piwnicy, naprawa tynków w piwnicy, usunięcie skutków działania wilgoci, przecieków i grzybów, naprawa podłóg, wymiana stolarki okiennej w łazience, korytarzu i zejściu do piwnicy, naprawa stolarki drzwiowej.
7	Rojewo 7	Naprawa spękań ścian zewnętrznych, skucie luźnych tynków elewacji, wykonanie uzupełnień i malowanie, docieplenie budynku, wykonanie parapetów zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej, naprawa stolarki drzwiowej.
8	Rojewo 8/2	Naprawa i konserwacja drewnianych elementów deskowania okapu, wymiana stolarki okiennej w lokalu nr 2, naprawa podłóg, naprawa tynków zewnętrznych i ubytków cegieł na cokole, malowanie elewacji lub ocieplenie budynku, naprawa i konserwacja instalacji odgromowej, naprawa zadaszenia nad wejściem do lokalu nr 1
9	Wyszanowo 36/2	Wymiana pokrycia dachowego oraz odwodnienia dachu, naprawa części szachulcowych szczytu budynku z wymianą nadmiernie zużytych i porażonych części elementów konstrukcyjnych z impregnacją, naprawa schodów na poddasze, naprawa mocowania balustrady, naprawa i konserwacja drewnianej stolarki drzwiowej, wymiana stolarki okiennej, wymiana wyłazu dachowego, naprawa tynków wewnętrznych z malowaniem, naprawa podłogi, ocieplenie budynku, wykonanie wentylacji kuchni i łazienki, naprawa pieca kaflowego
10	Wyszanowo 46	Wymiana pokrycia dachu, przemurowanie ścian zewnętrznych i ich spękań, naprawa tynków elewacji i tynków wewnętrznych piwnicy, wykonanie izolacji ścian, naprawa instalacji odgromowej, naprawa tynków wewnętrznych lokali i klatki schodowej, wykonanie ocieplenia budynku, wykonanie wentylacji pomieszczeń kuchennych i łazienek, wykonanie odgrzybienia ścian i sufitów
11	30 Stycznia 37A	Naprawa pokrycia dachu z wymianą zużytego poszycia z desek, wymiana wyłazu dachowego, osuszenie więźby dachowej z naprawami i impregnacją elementów konstrukcyjnych, wymiana stolarki okiennej poddasza, dokończenie ocieplenia budynku i wykonanie wyprawy tynkarskiej, wykonanie balustrady na poddasze, naprawa podłogi na poddaszu, wykonanie wentylacji
12	30 Stycznia 55A	Naprawa pokrycia dachu z wymianą zużytego poszycia z desek, wymiana wyłazu dachowego, osuszenie więźby dachowej i dokonanie napraw wraz z impregnacją elementów konstrukcyjnych, uniemożliwienie zalewania ściany szczytowej przez wody opadowe z sąsiedniego budynku, wymiana stolarki okiennej, naprawa tynków na klatce schodowej z malowaniem, dokończenie ocieplenia budynku z wyprawą tynkarską, wykonanie izolacji poziomej ścian fundamentowych z osuszeniem i odgrzybianiem, naprawa tynku komina na poddaszu z malowaniem, wykonanie wentylacji w lokalach, wymiana zużytych stopni schodów na poddasze z wykonaniem balustrady, uzupełnienie parapetów, naprawa rury spustowej na elewacji frontowej, wymiana drzwi wejściowych do lokali i na poddasze
13	Chłodna 16	Wykonanie naprawy ścian zewnętrznych i wewnętrznych w obrębie spękań, wykonanie zamknięć dylatacyjnych w miejscach wydzielenia się brył budynku,

		wykonanie napraw stropów z impregnacją, wykonanie odprowadzenia wód opadowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa schodów wewnętrznych, naprawa i wymiana wykończeń posadzek, naprawa tynków z częściową ich wymianą, wymiana blacharki na elewacji ogrodowej, naprawa odwodnienia dachu, ocieplenie budynku
14	Głowackiego 4	Termomodernizacja budynku, wymiana drzwi budynkowych, przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej, wykonanie napraw rys ścian oraz stropu monolitycznego piwnicy, wymiana pokrycia dachowego z naprawą konstrukcji lukarn, wykonanie naprawy podłóg drewnianych w lokalach, wykonanie izolacji poziomej i pionowej ścian fundamentowych, naprawa schodów wejściowych i schodów do piwnicy, naprawa schodów wewnętrznych z malowaniem, wymiana stolarki okiennej, naprawa posadzki w piwnicy, naprawa gzymsu budynku, naprawa tynków wewnętrznych z malowaniem klatki schodowej i piwnicy, wykonanie wentylacji pomieszczeń w lokalach
15	Głowackiego 5	Termomodernizacja budynku, wymiana instalacji elektrycznej, przerobienie instalacji wodnej, przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej, naprawa rur spustowych, wykonanie nowej płyty betonowej wejścia do budynku, wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych, odgrzybienie ścian i sufitów, wykonanie wentylacji w budynku, naprawa balustrady i schodów wewnętrznych, naprawa tynków na klatce schodowej z malowaniem
16	Głowackiego 6	Termomodernizacja budynku, wymiana drzwi budynkowych, przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej, naprawa schodów wejściowych i schodów między kondygnacjami, wymiana pozostałej stolarki okiennej, naprawa posadzki w piwnicy i schodów zejściowych, naprawa gzymsów budynku, konserwacja elementów stalowych (drabina, barierki), naprawa tynków wewnętrznych z malowaniem klatki schodowej, odgrzybienie lokali mieszkalnych, likwidacja zawilgocenia w lokalu nr 4 na ścianie zewnętrznej, naprawa instalacji odgromowej, uszczelnienie przewodu kominowego
17	Kazimierza Wielkiego 28	Remont schodów, przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej, termomodernizacja budynku, wykonanie izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych z przeponą izolacyjną w poziomie posadzek piwnicy, naprawa pokrycia z papy na oficynie i wykonanie opierzeń przy styku z budynkiem głównym, naprawa posadzki i podłogi w oficynie, wymiana stolarki okiennej w oficynie, usunięcie i odmalowanie tynków w lokalu nr 3, uszczelnienie dachu przy kominach wentylacyjnych, wymiana drzwi wejściowych w oficynie, zakończenie remontu elewacji budynku głównego z tyłu i szczytu od strony budynku nr 30, wykonanie elewacji oficyny
18	Kazimierza Wielkiego 32	Termomodernizacja budynku, wymiana drzwi budynkowych, przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej, naprawa rys i pęknięć ścian, stabilizacja gładów w ścianach fundamentowych, wykonanie izolacji pionowych i poziomych ścian fundamentowych, wykonanie przepony izolacyjnej w poziomie posadzki piwnic, wykonanie odprowadzenia wód opadowych z rur spustowych, wymiana elementów schodów wewnętrznych z wykonaniem balustrady, odgrzybienie ścian i tynków piwnic i lokali mieszkalnych, wymiana części tynków wewnętrznych wraz z malowaniem klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej, naprawa pieca kaflowego w lokalu nr 4, wykonanie wentylacji w lokalach
19	Kazimierza Wielkiego 38	Remont pokrycia dachu, termomodernizacja budynku, przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej, naprawa rys i pęknięć ścian, wykonanie izolacji pionowych i poziomych ścian fundamentowych, wykonanie przepony izolacyjnej w poziomie posadzek piwnicy, odgrzybienie ścian i tynków piwnic i lokali mieszkalnych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie pomostu inspekcyjnego na poddaszu, wymiana elementów schodów wewnętrznych z naprawą balustrady na poddaszu, naprawa tynków wewnętrznych z malowaniem korytarza i klatki schodowej, naprawa kominów, wykonanie wentylacji w lokalach, montaż ławy kominarskiej
20	Kazimierza Wielkiego 57	Wymiana drzwi budynkowych, likwidacja zawilgocenia w lokalach i korytarzach z częściową wymianą tynków, naprawa chodników i nawierzchni dojazdów, wymiana stolarki okiennej, naprawa tynków elewacji, naprawa schodów wejściowych klatek schodowych

21	Kilińskiego 7	Termomodernizacja budynku, wymiana drzwi budynkowych, przyłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej, wymiana stolarki okiennej w piwnicach, pobiałkowanie ścian piwnic, naprawa wentylacji budynku, wykonanie izolacji przeciwwodnej piwnic, wymiana instalacji elektrycznej budynku, wykonanie wentylacji w lokalach
22	Konstytucji 3 Maja 8	Remont pokrycia dachu, ocieplenie stropodachu, ocieplenie budynku, naprawa ścian zewnętrznych i wewnętrznych w obrębie spękań oraz tynków w lokalach, wymiana i przełożenie pieców kaflowych w lokalach, wymiana 3 szt. okien, odnowienie klatek schodowych, wykonanie wentylacji w lokalach
23	Konstytucji 3 Maja 57	Wymiana drzwi budynkowych, remont dachu, ocieplenie budynku, impregnacja elementów drewnianych konstrukcji szachulcowej na ścianach elewacyjnych, przemurowanie spękanych elementów ścian i nadproży, wykonanie izolacji poziomej budynku, malowanie klatek schodowych z uzupełnieniem tynków, wykonanie odgrzybienia w lokalach mieszkalnych, naprawa i konserwacja schodów, wymiana stolarki okiennej, naprawa podłóg i posadzek, wykonanie wentylacji, zamontowanie 4 wkładów kominowych
24	Księdza Skargi 8	Wykonanie izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych, uzupełnienie ubytków ścian fundamentowych i stropów ceglanych w piwnicy z tynkowaniem, wymiana schodów drewnianych z naprawą balustrady, naprawa schodów tylnych budynku, wymiana stolarki okiennej w lokalach, klatce schodowej i piwnicy, wymiana drzwi w piwnicy, wymiana stolarki drzwiowej wejściowej, naprawa podłogi na poddaszu, wykonanie wentylacji
25	Młyńska 2	Wykonanie dylatacji oficyny i budynku, naprawa elewacji budynku głównego i oficyny, ocieplenie budynku, naprawa bramy wjazdowej, naprawa schodów wejściowych i w lokalu nr 2, wykonanie wentylacji
26	Poznańska 3	Wykonanie izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych, wykonanie ocieplenia budynku, naprawa tynków z malowaniem w lokalach i klatce schodowej, naprawa schodów i balustrady, wymiana stolarki okiennej, naprawa posadzki w korytarzu do lokalu nr 1, wymiana drzwi wejściowych, wykonanie wentylacji
27	Poznańska 111	Usunięcie zawilgoceń w lokalach, uzupełnienie ubytków tynku mozaikowego na cokole, odświeżenie warstwy fakturowej korytarza
28	Poznańska 113	Usunięcie spękań ścian nośnych i zewnętrznych, wykonanie ocieplenia budynku, odgrzybienie lokali mieszkalnych z miejscową wymianą tynków, naprawa kominów wentylacyjnych
29	Rolna 9	Naprawa ścian zewnętrznych i wewnętrznych w obrębie spękań, ocieplenie budynku, wykonanie izolacji pionowej i poziomej ścian piwnicy, wymiana pokrycia z impregnacją więźby dachowej, naprawa stropu nad piwnicą z konserwacją kształtowników stalowych, naprawa podłóg, naprawa lukarny dachowej lokalu nr 2
30	Rynek 9	Wymiana drzwi budynkowych, zabezpieczenie i przemurowanie pęknięć od dachu do nadproża okna nad drzwiami wejściowymi, wykonanie izolacji poziomej i pionowej, uzupełnienie brakujących cegieł i spoin z tynkowaniem piwnic, wymiana połaci dachu, wymiana schodów wewnętrznych, wymiana stolarki drewnianej, uzupełnienie ubytków tynków w korytarzach z malowaniem, wykonanie wentylacji
31	Spokojna 1	Wykonanie kapitalnego remontu klatki schodowej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie wentylacji
32	Ściegiennego 8	Wymiana pokrycia dachu na całym budynku z ociepleniem, wykonanie wentylacji w lokalach, odgrzybienie lokali, uzupełnienie ubytków spoin ścian fundamentowych z umocowaniem luźnych kamieni, wykonanie izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych, przemurowanie kominu ponad dachem, naprawa tynków wewnętrznych, wymiana stolarki okiennej, wymiana wjazdu do piwnicy, naprawa podłogi i sufitu w lokalu nr 1, wykonanie napraw tynkarskich z malowaniem i usunięciem zawilgoceń w lokalu nr 2
33	Ściegiennego 13	Wykonanie monitorowania osiadania budynku, wykonanie izolacji pionowych i poziomych ścian fundamentowych, ocieplenie budynku, odgrzybienie ścian i tynków w lokalu, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana pokrycia dachowego, wykonanie balustrady schodów wejściowych

34	Wesoła 3	Wykonanie monitorowania osiadania budynku, wykonanie remontu klatki schodowej, wykonanie izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych, uzupełnienie ubytków ścian fundamentowych w piwnicach z otynkowaniem, wymiana drzwi do piwnicy, naprawa posadzki w korytarzu, naprawa podłóg w lokalach, konserwacja drzwi wejściowych, wykonanie wentylacji
35	Winnica 1	Wymiana drzwi budynkowych, wykonanie monitorowania osiadania budynku i propagacji rys, odgrzybienie ścian i tynków w lokalach, przemurowanie kominów ponad dachem, wykonanie wentylacji
36	Winnica 6	Wymiana drzwi budynkowych, wymiana pokrycia dachowego z impregnacją więźby, wymiana stolarki okiennej
37	Winnica 33/1	Wykonanie kompleksowego remontu budynku z pełną naprawą ścian nośnych, wymianą konstrukcji dachu i naprawą stropów, wykonanie odkrywki fundamentów i ścian fundamentowych z wykonaniem izolacji poziomej i pionowej budynku oraz oceny ich stanu technicznego, wykonanie przemurowania ścian, wymiana schodów z balustradami, wymiana podłóg, wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji piorunochronnej, naprawa schodów wejściowych. Zalecane jest wykonanie ekspertyzy ścian nośnych i więźby dachowej pod kątem przydatności do dalszego użytkowania.
38	Winnica 33/2	Kontrola spękań ścian budynku, wykonanie odkrywki fundamentów i ścian fundamentowych w celu wykonania izolacji poziomej i pionowej budynku oraz oceny ich stanu technicznego, wykonanie kompleksowego remontu budynku z pełną naprawą ścian nośnych, remontem konstrukcji i pokrycia dachu oraz naprawą stropów
39	Zachodnia 4	Wykonanie napraw ścian zewnętrznych i wewnętrznych w obrębie spękań, wymiana stolarki drzwiowej, naprawa tynków z częściową ich wymianą na wiatrołapie, naprawa komina ponad dachem, ocieplenie ściany i wykonanie remontu łazienki, przełączenie pieca kaflowego do innego przewodu kominowego

Tabela 8. Plan remontów, modernizacji i inwestycji na lata 2026 – 2030

Lp.	Adres budynku	Potrzeby remontowe do wykonania w latach Programu	Rok wykonania
1	Nietoperek 2	Remont pokrycia dachu	2026
2	Kazimierza Wielkiego 38	Remont pokrycia dachu z termomodernizacją	2026
3	Wesoła 3	Wykonanie do budynku indywidualnego przyłącza wodnego	2026
4	30 Stycznia 37A	Wykonanie do budynku indywidualnego przyłącza wodnego	2026
5	Głowackiego 5	Przerobienie instalacji wodnej	2026
6	Rynek 9	Termomodernizacja budynku	2027
7	Głowackiego 4	Termomodernizacja budynku, przyłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej, kompleksowy remont całego budynku oraz wszystkich lokali	2027
8	Głowackiego 6	Termomodernizacja budynku oraz przyłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej	2027
9	Głowackiego 5	Termomodernizacja budynku, przyłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej, kompleksowy remont całego budynku oraz wszystkich lokali	2028
10	Kilińskiego 7	Termomodernizacja budynku, wykonanie izolacji przeciwwodnej piwnic oraz przyłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej	2028
11	Kazimierza Wielkiego 38	Termomodernizacja budynku oraz przyłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej	2029
12	Kazimierza Wielkiego 28	Termomodernizacja budynku oraz przyłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej	2029
13	Kazimierza Wielkiego 32	Termomodernizacja budynku oraz przyłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej	2029
14	Spokojna 1	Termomodernizacja budynku, przyłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej, kompleksowy remont całego budynku oraz wszystkich lokali	2030
15	Rojewo 2	Remont pokrycia dachu i termomodernizacja budynku	2030

Tabela 9. Szacunek kosztów prac remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych zaplanowanych do realizacji w latach 2026-2030

Wyszczególnienie		2026	2027	2028	2029	2030
Budynki stanowiące współwłasność gminy (kwotowo w PLN)						
Udział Gminy w funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych		880 000	920 000	981 000	1 049 000	1 129 000
Budynki stanowiące 100% własność gminy (liczba budynków)						
Remonty ogólnobudowlane, instalacje c.o./wod-kan./gazowe/elektryczne		2	2	2	2	2
Modernizacje (termo-modernizacje)	liczbowo	2	1	0	0	1
	adresowo	Kazimierza Wielkiego 38, Nietoperek 2	Rynek 9			Rojewo 2
Inwestycje	liczbowo	2	2	2	3	1
	adresowo	30 Stycznia 37A, Wesoła 3	Głowackiego 4, Głowackiego 6	Głowackiego 5, Kilińskiego 7	Kazimierza Wielkiego 38, Kazimierza Wielkiego 32, Kazimierza Wielkiego 28	Spokojna 1
Budynki stanowiące 100% własność gminy (kwotowo w PLN)						
Remonty ogólnobudowlane, instalacje c.o./wod-kan./gazowe/elektryczne)		45 000	50 000	50 000	60 000	60 000
Modernizacje (termomodernizacje)		980 000	680 000	0	0	850 000
w tym finansowanie z BGK – Premia z MZG		490 000	340 000			425 000
Inwestycje		85 000	660 000	700 000	1 050 000	300 000
w tym finansowanie z BGK – Premia z MZG		0	330 000	350 000	525 000	150 000
Lokale stanowiące własność gminy (kwotowo w PLN)						
Remonty pustostanów		983 000	1 030 000	330 000	350 000	600 000,00
w tym finansowanie z BGK – Fundusz Dopłat		666 000	680 000	0	0	320 000
Instalacja c.o./wod-kan./gazowa/elektryczna		65 000	68 000	71 000	74 000	77 000
Stolarka okienna		66 000	46 000	48 000	50 000	53 000
Stolarka drzwiowa		35 000	37 000	38 000	39 000	42 000
Modernizacje		51 500	53 000	54 500	56 000	57 500
Inwestycje		124 000	128 000	131 000	134 000	137 000
Rzeczowe wykonanie remontów (liczba lokali)						
Remonty pustostanów		11	11	4	4	7
Instalacja c.o./wod-kan./gazowa/elektryczna		5	5	5	5	5
Stolarka okienna		30	20	20	20	20
Stolarka drzwiowa		4	3	3	3	3
Modernizacje		3	2	2	2	2
Inwestycje		4	4	4	4	4

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz w kolejnych latach

§ 5. 1. 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 z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r., poz. 1145) oraz na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Międzyrzeczu.

2. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Międzyrzecz przeznaczy do zbycia mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych ma na celu efektywne gospodarowania zasobem z uwzględnieniem wychodzenia Gminy Międzyrzecz ze wspólnot mieszkaniowych.

4. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach będących w 100% własności Gminy Międzyrzecz w przypadku, gdy wszyscy najemcy lokali w nieruchomości przystąpią do czynności związanych ze skutecznym ich nabyciem.

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 z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r., poz. 1145).

6. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

1) lokale z najmem socjalnym;

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 albo rozbiórki;

5) lokale, których remont został zrealizowany w ramach rządowego programu finansowego wsparcia budownictwa ze środków Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego.

7. 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.

8. W latach obowiązywania Programu szacuje się sprzedaż lokali na poziomie wskazanym w tabeli 10.

Tabela 10. Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 – 2030

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży	13	15	14	9	8

### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Rosnące koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym m. in. koszty usług i ceny mediów dostarczanych do nieruchomości oraz skala potrzeb remontowych i modernizacyjnych zasobu powodują konieczność bieżącego monitorowania wysokości stawek czynszowych za wynajem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali w relacji do zmieniających się kosztów eksploatacyjnych zasobu oraz planowanych działań remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych.

§ 7. Wysokość stawek czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali ustala Burmistrz Międzyrzecza w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego Programu.

§ 8. 1. Wysokość czynszu dla danego lokalu będzie ustalana w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające i podwyższające jego wartość użytkową wynikające z:

- 1) położenia budynku na terenie gminy;
- 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku;
- 5) utrzymania czystości.

2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:

1) ze względu na położenie budynku: 7% – lokale położone w budynkach poza granicami Miasta Międzyrzecz;

2) ze względu na położenie lokalu w budynku: 5% – lokale położone na poddaszu budynku;

3) ze względu na wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i ich stanu:

a) 10% – lokale z łazienką i toaletą bez centralnego ogrzewania,

b) 20% – lokale tylko z toaletą bez centralnego ogrzewania,

c) 35% – lokale tylko z instalacją wodno – kanalizacyjną,

d) 5% – lokale wyposażone w ogrzewanie etażowe ze stałą obsługą,

e) 5% – lokale z niesprawnie działającymi instalacjami i/lub urządzeniami, których stan techniczny uniemożliwia najemcom korzystanie z instalacji i/lub urządzeń powyżej 7 dni;

4) ze względu na ogólny stan techniczny budynku:

a) 20% – lokale położone w budynkach o bardzo złym stanie technicznym, zgodnie z zapisami w książce obiektu budowlanego,

b) 10% – lokale położone w budynkach o złym stanie technicznym, zgodnie z zapisami w książce obiektu budowlanego;

5) ze względu na utrzymanie czystości: 5% – lokale położone w budynkach, w których mieszkańcy sami utrzymują czystość.

3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu wynikające z ogólnego stanu technicznego budynku:

1) 20% – lokale położone w budynkach o bardzo dobrym stanie technicznym, zgodnie z zapisami w książce obiektu budowlanego;

2) 10% – lokale położone w budynkach o dobrym stanie technicznym, zgodnie z zapisami w książce obiektu budowlanego;

3) 5% – lokale położone w budynkach o zadawalającym stanie technicznym, zgodnie z zapisami w książce obiektu budowlanego.

4. Suma czynników obniżających nie może przekroczyć 40% stawki bazowej czynszu.

5. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny.

§ 9. 1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz, w przypadku, gdy stawka czynszu za zajmowany lokal osiągnie poziom w skali miesiąca co najmniej 2,5% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zgodnie z obwieszczeniem wojewody lubuskiego.

2. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni kryterium dochodowe uzasadniające jej zastosowanie 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 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r., poz. 725).

3. Ustala się obniżki czynszu dla gospodarstw domowych, których dochód nie przekracza wysokości określonej w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz w następujących wysokościach:

1) o 20% dla gospodarstw jednoosobowych;

2) o 10% dla gospodarstw wieloosobowych.

4. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu;

2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy;

3) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu;

4) zajmują lokale na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu.

## **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**

**§ 10. 1.** Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności, które mają na celu w szczególności:

1) prowadzenie gospodarki finansowej opartej o rachunek ekonomiczny z uwzględnieniem pomocy podmiotowej dla gospodarstw domowych o niskich dochodach;

2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;

3) realizację właściwej gospodarki energetycznej poprzez działania termomodernizacyjne i wymianę źródeł ciepła;

4) utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym, funkcjonalnym i sanitarnym;

5) oferowanie liczby lokali adekwatnej do potrzeb, prowadzenie zamian lokali, wskazywanie lokali zamiennych.

2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem gminy Międzyrzecz wykonuje jednostka budżetowa gminy Zakład Gospodarki Lokalowej w Międzyrzeczu, która została powołana uchwałą nr IX/75/15 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 24 czerwca 2015r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej do zarządzania gminnym zasobem lokalowym. Cel oraz podstawowe zadania Zakładu zostały określone w Statucie Zakładu Gospodarki Lokalowej w Międzyrzeczu, który stanowi załącznik do wskazanej wyżej uchwały Rady Miejskiej w Międzyrzeczu.

3. Do zadań Zakładu Gospodarki Lokalowej w Międzyrzeczu należy wykonywanie uprawnień i obowiązków Gminy wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r., poz. 725) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2021r., poz. 1048), a także zabezpieczenie interesów Gminy Międzyrzecz przy zarządzaniu lokalami w przypadku współwłasności w częściach ułamkowych i we wspólnotach mieszkaniowych. Zgodnie z zapisami Statutu celem działania Zakładu Gospodarki Lokalowej w Międzyrzeczu jest zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym, tj. budynkami będącymi własnością Gminy Międzyrzecz, lokalami mieszkalnymi zlokalizowanymi w budynkach gminnych, jak również w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz budowlami i nieruchomościami gruntowymi będącymi własnością lub w użytkowaniu wieczystym Gminy Międzyrzecz niepozostających w zarządzie lub administrowaniu Urzędu Miejskiego albo innych jednostek organizacyjnych Gminy Międzyrzecz.

4. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy prowadzone jest w sposób bezpośredni przez Gminę Międzyrzecz, zapewniając pełne wykonywanie funkcji właścicielskich i kontrolnych przez Gminę Międzyrzecz.

5. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach obowiązywania Programu.

## **Rozdział 6.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

**§ 11. 1.** Właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz zobowiązuje gminę do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w nieruchomościach, których Gmina Międzyrzecz jest właścicielem lub współwłaścicielem.

2. Koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, do ponoszenia których zobowiązana jest Gmina Międzyrzecz, pokrywane będą ze środków finansowych pochodzących z następujących źródeł:

1) budżetu Gminy Międzyrzecz, m.in. z wpływów osiągniętych z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokali; odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, opłat niezależnych od właściciela, odsetek za nieterminowe regulowanie zobowiązań oraz innych tytułów związanych z korzystaniem z zasobu mieszkaniowego Gminy Międzyrzecz;

2) pożyczek i/lub dotacji w ramach Programów i Funduszy oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, w szczególności bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopłat oraz Programu TERMO – Premia MZG, pożyczek z Funduszu Dostępności;

3) pożyczek i/lub dotacji z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;

4) środków z Funduszy Europejskich, w tym w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych.

## **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 Międzyrzecz, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Międzyrzecz jest jednym z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

**§ 12. 1.** Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Międzyrzecz to w szczególności:

1) koszty dostawy usług i mediów do budynków i lokali;

2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: obsługą techniczną (przebiegami technicznymi, konserwacją i drobnymi naprawami, usuwaniem awarii, usługami kominiarskimi), podatkami od nieruchomości, opłatami sądowymi, opłatami pocztowymi, ubezpieczeniem mienia, kosztami energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości i inne;

3) koszty działań windykacyjnych;

4) koszty administrowania;

5) koszty remontów budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz;

6) koszty modernizacji budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz, w szczególności termomodernizacji;

7) koszty inwestycji w budynkach w 100% własności Gminy Międzyrzecz;

8) koszty remontów lokali, w tym pustostanów;

9) koszty modernizacji lokali;

10) koszty inwestycji w lokale;

11) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Międzyrzecz jest współwłaścicielem oraz koszty remontów budynków finansowane poprzez zaliczki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych.

2. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i struktury umów najmu;
- 3) rzeczywistych kosztów remontów budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz;
- 4) rzeczywistych kosztów modernizacji budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz, w tym termo-modernizacji;
- 5) rzeczywistych kosztów inwestycji budynków w 100% własności Gminy Międzyrzecz;
- 6) skali realizacji i kosztów remontów lokali, w tym pustostanów;
- 7) skali realizacji i kosztów modernizacji lokali;
- 8) skali realizacji i kosztów inwestycji w lokale;
- 9) uchwalonych zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy nieruchomości wspólnych, w których Gmina Międzyrzecz jest współwłaścicielem;
- 10) wysokości zmieniających się cen usług i mediów dostarczanych do zasobu;
- 11) poziomu pozyskanych zewnętrznych źródeł finansowania działalności remontowej, modernizacyjnej i inwestycyjnej.

3. Koszty zarządu nieruchomością wspólną i koszty remontów nieruchomości stanowiących współwłasność Gminy Międzyrzecz ponoszone będą do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości, zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych, przyjmowanych na dany rok przez właścicieli lokali na mocy przepisów ustawy o własności lokali dnia 24 czerwca 1994r. (Dz. U. z 2021r., poz. 1048).

4. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz będą kształtować się na poziomie szacowanym w tabeli 11, z zastrzeżeniem, że wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od faktycznych przychodów z czynszu, wysokości środków z innych źródeł oraz czynników zewnętrznych mogą ulegać zmianie.

Tabela 11. Wysokość kosztów w latach 2026-2030 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 z współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne rocznie (w PLN)

Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty administrowania	665 500	660 000	658 500	659 000	663 000
Koszty działań windykacyjnych	80 000	82 500	84 500	86 500	88 500
Koszty we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina jest jednym z współwłaścicieli	1 820 000	1 843 000	1 898 000	1 962 500	2 044 500
w tym:					
koszty eksploatacji	670 000	655 500	651 000	648 500	649 500
koszty zarządzania	270 000	267 500	266 000	265 000	266 000
koszty funduszu remontowego	880 000	920 000	981 000	1 049 000	1 129 000
Koszty w budynkach gminnych oraz w lokalach znajdujących się w całym zasobie mieszkaniowym	2 764 500	3 084 000	1 760 000	2 156 500	2 526 500
w tym:					
koszty bieżącej eksploatacji	330 000	332 000	337 500	343 500	350 000

remonty lokali	166 000	151 000	157 000	163 000	172 000
modernizacje lokali	51 500	53 000	54 500	56 000	57 500
inwestycje w lokale	124 000	128 000	131 000	134 000	137 000
remonty pustostanów	983 000	1 030 000	330 000	350 000	600 000
<i>w tym finansowanie z BGK – Fundusz Dopłat</i>	<i>666 000</i>	<i>680 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>320 000</i>
remonty budynków	45 000	50 000	50 000	60 000	60 000
modernizacje (termomodernizacje) budynków	980 000	680 000	0	0	850 000
<i>w tym finansowanie z BGK – Premia z MZG</i>	<i>490 000</i>	<i>340 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>425 000</i>
inwestycje w budynki	85 000	660 000	700 000	1 050 000	300 000
<i>w tym finansowanie z BGK – Premia z MZG</i>	<i>0</i>	<i>330 000</i>	<i>350 000</i>	<i>525 000</i>	<i>150 000</i>
koszty opracowania dokumentacji technicznej	55 000	55 000	60 000	60 000	60 000
Razem koszty	5 385 000	5 724 500	4 461 000	4 924 500	5 382 500
<i>w tym finansowanie zewnętrzne</i>	<i>1 156 000</i>	<i>1 350 000</i>	<i>350 000</i>	<i>525 000</i>	<i>895 000</i>

## Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Właściwe wykorzystanie oraz racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Międzyrzecz będzie realizowane poprzez:

1) zamiany lokali mieszkalnych w celu likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkałych a dochodami tych gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu;

2) działania zmierzające do zwalniania lokali 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 i opłat niezależnych od właściciela;

4) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na remonty, modernizacje, inwestycje;

5) realizowanie działań związanych z systematyczną weryfikacją zawartych umów najmu na lokale mieszkalne, najem socjalny i wypowiedanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym Gminy Międzyrzecz lub nie przestrzegają postanowień umowy, w szczególności podnajmują lokale bez zgody właściciela zasobu;

6) przywracanie do ponownego wynajęcia lokali niezamieszkałych (pustostanów);

7) prowadzenie remontów, modernizacji i inwestycji budynków i lokali w sposób kompleksowy;

8) realizacji inwestycji mieszkaniowej budowy 3 budynków z 92 lokalami mieszkalnymi zrealizowanej przez Międzyrzeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., która w ramach zawartego porozumienia pomiędzy Gminą Międzyrzecz a Międzyrzeczkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp, z o. o. zostanie wydzierżawiona Gminie Międzyrzecz na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych spełniających kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Międzyrzecz;

9) realizacji w ramach umowy, tj. przystąpienia przez Gminę Międzyrzecz do spółki KZN-SIM Zachodni Sp. z o. o., inwestycji mieszkaniowej budowy 1 budynku z 20 lokalami mieszkalnymi.

2. W latach obowiązywania Programu szacuje się sprzedaż lokali na poziomie: 13 lokali w 2026 roku, 15 lokali w 2027 roku, 14 lokali w 2028 roku, 9 lokali w 2029 roku oraz 8 lokali w 2030 roku.

---

3. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się potrzeb w zakresie wskazania lokali zamiennych związanych z prowadzonymi remontami i modernizacjami budynków i lokali.