

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2025 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2021 – 2028”

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

§ 1. W załączniku do uchwały Nr XV/447/2020 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2021 – 2028” (Dz.Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2021 r. poz. 435 i 436; z 2025 r. poz. 137) wprowadza się następujące zmiany:

1. W § 2 po pkt 17 kropkę zamienia się na przecinek i dodaje się pkt 18 w brzmieniu:

„18) PFR Nieruchomości S.A. – należy przez to rozumieć spółkę, która współzarządza aktywami Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju, działa na zasadach komercyjnych i finansuje inwestycje mieszkaniowe.”.

2. W § 3:

1) ust. 10 Tabela Nr 6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021 – 2028 otrzymuje brzmienie:

Prognoza na lata 2021 - 2028									
Mieszkaniowy zasób gminy									
Wyszczególnienie stan na 31.12		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Zasób mieszkaniowy, w tym:	Liczba lokali	4956	4856	4770	4690	4593	4493	4393	4293
Ubytki zasobu mieszkaniowego	Liczba budynków	0	1	0	2	3	3	3	3
	Liczba lokali	0	6	0	17	20	20	20	20
Sprzedaż lokali mieszkalnych	Liczba lokali	90	78	61	80	80	80	80	80
Mieszkaniowy zasób ETBS									
Budowa, adaptacja i modernizacja lokali mieszkalnych	Liczba lokali	0	0	60	60	0	0	40	40

2) ust. 11 i 12 otrzymują brzmienie:

„11. Z zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021 – 2028 ubędą 103 lokale w wyniku rozbiórki budynków gminnych oraz 629 mieszkań w drodze sprzedaży najemcom. Przewiduje się, że na 31.12.2028 roku zasób mieszkaniowy gminy wyniesie 4293 lokale i zmniejszy się w stosunku do 2021 roku o 663 lokale. Ocenia się, że w grudniu 2028 roku mieszkaniowy zasób gminy będzie zlokalizowany w 121 budynkach w całości gminnych oraz w 549 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

12. W latach 2023 – 2024 zakłada się pozyskanie dla Miasta dwóch nowych budynków z 120 lokalami mieszkalnymi, a w latach 2027 – 2028 pozyskanie kolejnych dwóch budynków z 80 lokalami mieszkalnymi wybudowanych w ramach spółki miejskiej ETBS.”.

3. W § 6 ust. 4 Tabela Nr 14. Prognozowana wysokość jednostkowych stawek czynszu, w tym stawki bazowej czynszu w latach 2021 – 2028 otrzymuje brzmienie:

Stawka czynszu	Prognozowana wysokość jednostkowych stawek czynszu w zł/m ²															
	2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	zł	%*	zł	%*	zł	%*	zł	%*	zł	%*	zł	%*	zł	%*	zł	%*
Bazowa	7,00	0,7	7,25	3,5	7,50	3,4	7,75	3,3	7,00	0,0	7,00	0,0	7,25	3,5	7,50	3,4
Średnia wynikowa po ulgach technicznych	6,26		6,47		6,67		6,88		6,26		6,26		6,47		6,67	
Średnia wynikowa po ulgach dochodowych	6,03		6,23		6,42		6,61		6,03		6,03		6,23		6,42	
Średnia uzyskiwana	5,75		5,95		6,15		6,36		5,75		5,75		5,95		6,15	

*Procentowy wzrost stawki bazowej czynszu w stosunku do stawki bazowej z roku poprzedniego.

4. W § 8 ust. 1 po pkt 2 kropkę zamienia się na przecinek i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) dotacja celowa przyznawana dla ZBK w wysokości 30% kwoty uzyskanej ze sprzedaży mieszkań na rzecz najemców oraz ze sprzedaży mieszkań na wolnym rynku z przeznaczeniem na remonty odzyskanych lokali mieszkalnych.”.

5. W § 10:

1) ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) budowa budynków mieszkalnych oraz budowa modułowej zabudowy mieszkaniowej,”;

2) po ust. 9 dodaje się ust. 9a w brzmieniu:

„9a. Miasto będzie prowadziło współpracę:

1) w ramach PPP w celu zwiększenia oferty mieszkań na wynajem dla osób o obniżonych dochodach,

2) z PFR Nieruchomości S.A. w celu uzupełnienia oferty mieszkaniowej o lokale na wynajem dla osób o średnich dochodach.”;

3) po ust.11 dodaje się ust.12 i 13 w brzmieniu:

„12. Miasto będzie uczestniczyło w rządowym Programie Mieszkanie na Start realizując przy udziale Elbląskiego Centrum Usług Społecznych dopłaty do czynszu na rzecz najemców uczestniczących w tym Programie.

13. Miasto prowadzi działania oddłużeniowe skierowane do zadłużonych lokatorów w celu zwiększenia intensywności działań pomocowych dla użytkowników lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Miasta.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląga.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Elblągu

Grażyna Kluge

Uzasadnienie

Aktualizacja Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Elbląga na lata 2021 - 2028 ma na celu:

- 1) uaktualnienie danych o stanie zasobu mieszkaniowego,
- 2) wyjście na przeciw potrzebom mieszkańców poprzez zachowanie stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych w 2026 roku na poziomie roku 2025 w celu wsparcia i złagodzenia obciążeń finansowych rodzin zamieszkujących w mieszkaniowym zasobie gminy,
- 3) wprowadzenie nowego mechanizmu realizacji modułowej zabudowy mieszkaniowej,
- 4) wprowadzenie nowych form współpracy m.in. ze Spółką PFR Nieruchomości w zakresie wynajmu mieszkań dla osób o różnym statusie materialnym,
- 5) umożliwienie mieszkańcom korzystania z dopłat do czynszu w ramach Programu Mieszkania na Start,
- 6) wprowadzenie możliwości ubiegania się o dotację celową dla ZBK na remonty zasobu mieszkaniowego ze środków ze sprzedaży mieszkań na rzecz najemców i na wolnym rynku,
- 7) prowadzenie działań związanych z oddłużeniem lokatorów gminnych lokali mieszkalnych.

Przedmiotowa uchwała wywołuje skutki finansowe.