

**UCHWAŁA NR /2026
RADY MIASTA ZAMOŚĆ**

z dnia 25 maja 2026 r.

w sprawie zmiany Uchwały Nr X/106/2024 Rady Miasta Zamość z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Zamość na lata 2025-2029

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.), 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Miasta Zamość uchwala, co następuje:

§ 1. Rozdział I Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Zamość na lata 2025-2029, pt. „Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Zamość w poszczególnych latach” stanowiącego załącznik do Uchwały Nr X/106/2024 Rady Miasta Zamość z dnia 20 grudnia 2024 r., otrzymuje następujące brzmienie:

Mieszkaniowy zasób Miasta Zamość, tworzą lokale znajdujące się w budynkach będących zarówno własnością jak i współwłasnością tj. nieruchomości gdzie zawiazano wspólnoty mieszkaniowe.

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu Miasta Zamościa przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali	Pow. użytkowa lokali (m ²)	%
1	Lokale położone w budynkach stanowiących własność miasta znajdujące się w zespole staromiejskim	88	439	22 275,80	27
2	Lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta zarządzanych przez ZGL	90	1064	47 673,15	58
3	Lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta zarządzanych przez innych zarządców	16	55	2 726,00	4
4	Pozostałe lokale położone na terenie miasta Zamość	29	220	9 062,85	11
Razem mieszkaniowy zasób miasta		223	1778	81 737,80	100
Lokale z najmem socjalnym - 72 Dane według stanu na 31 grudnia 2023 r.					

Przewiduje się że liczba lokali mieszkalnych w latach 2025-2029 ulegnie zmianie z powodu: kontynuacji sprzedaży lokali na rzecz ich najemców, możliwych nagłych zdarzeń losowych oraz planowanej sprzedaży budynków z uwagi na nieopłacalność remontów lub ich wysoką awaryjność. Zwiększanie mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość nastąpi przede wszystkim poprzez budowę nowych budynków lub w miarę możliwości adaptację niezagospodarowanych pomieszczeń na lokale mieszkalne. Koncepcja zakłada budowę czterdziestu lokali mieszkalnych w okresie programu, przy czym przedmiotowe zadanie jest uzależnione od pozyskania dofinansowania zewnętrznego na ten cel.

Prognozuje się następującą wielkość zasobu w okresie obowiązywania programu:

Rok	Ubytek lokali	Uzysk lokali	Liczba lokali (na koniec roku)
2025	8	0	1750
2026	4	3	1749
2027	20	0	1729
2028	8	20	1741
2029	20	20	1741

Przewidywany jest również ubytek w mieszkaniowym zasobie Miasta Zamościa związany z realizacją wniosków o wykup lokali mieszkalnych, złożonych do dnia wejścia w życie zmiany niniejszej uchwały. Po tej dacie ww. wnioski nie będą rozpatrywane.

Opracowana i przedstawiona w formie tabelarycznej prognoza liczby lokali mieszkalnych tworzących zasób mieszkaniowy Miasta Zamość wskazuje, iż do roku 2029 r. ulegnie ona zmniejszeniu. Pomimo zaplanowania budowy 40 lokali mieszkalnych w posiadanym zasobie występują budynki w złym stanie technicznym których okres eksploatacji dobiega końca, co według prognozowanych wartości doprowadzi do zmniejszenia zasobu lokalowego. W okresie obowiązywania programu planuje się opróżnić całe budynki mieszkalne:

- Akademicka 1 (19 lokali)
- Akademicka 1D (1 lokal)
- Żeromskiego 7 (4 lokale)
- Żeromskiego 9 (4 lokale)
- Żeromskiego 11 (8 lokali)

Opróżnienie lokali przy ul. Akademickiej związane jest z potrzebą kompleksowego zagospodarowania terenu dawnej rezydencji rodziny Zamoyskich z przeznaczeniem na cele kulturalno-naukowe, natomiast budynki przy ul. Żeromskiego są w złym stanie technicznym i wymagają przeprowadzenia remontu generalnego. W związku z zabytkową materią budynków, przeprowadzenie remontu generalnego przedmiotowych budynków przed ponownym zasiedleniem wygeneruje wyższe koszty niż wybudowanie od podstaw nowego budynku z zastosowaniem współczesnych i efektywnych energetycznie metod budowlanych. Wykwaterowanie lokali przy ul. Akademickiej i Żeromskiego 7 i 9 jest kontynuacją polityki mieszkaniowej z lat ubiegłych i jest traktowane jako zadanie priorytetowe w bieżącym programie. Pozostałe wykwaterowania są uzależnione od możliwości znalezienia innego lokum dla lokatorów, w tym w głównej mierze od wybudowania nowych lokali mieszkalnych.

Planowane jest również opróżnienie następujących budynków:

- Braterstwa Broni 161 (4 lokale) - opróżnienie i rozbiórka
- Peowiaków 82 (6 lokali) - opróżnienie i przygotowanie do rozbiórki
- Peowiaków 84 (14 lokali) - opróżnienie i przygotowanie do rozbiórki

Budynek przy ul. Braterstwa Broni jest w złym stanie technicznym cechując się przy tym obniżonym standardem wyposażenia. Rozbiórka przedmiotowego budynku pozwoli na racjonalne zagospodarowanie nieruchomości celem wybudowania nowego budynku mieszkalnego. Budynki przy ul. Peowiaków znajdują się w złym stanie technicznym oferując przy tym obniżony standard wyposażenia, który nie spełnia potrzeb ich mieszkańców. Przedmiotowe budynki umiejscowione są na terenach pofortecznych, a ich obecność obniża kulturowe i turystyczne walory Miasta Zamość. Wykwaterowanie budynku przy ul. Braterstwa Broni jest kontynuacją polityki mieszkaniowej rozpoczętej w poprzednim okresie programowym i jest traktowane jako priorytet w związku z planowanym rozpoczęciem budowy dwóch budynków mieszkalnych. Wykwaterowanie budynków przy ul. Peowiaków jest uzależnione od możliwości znalezienia innych lokali dla obecnych lokatorów, w tym przede wszystkim od wybudowania nowych lokali mieszkalnych o wyższym standardzie. Rozważana jest

koncepcja budowy mieszkań w zabudowie modułowej poza obszarem zdegradowanym i rewitalizacji przy ul. Starowiejskiej. Realizacja projektu przyczyni się do przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu i dalszemu pogarszaniu warunków bytowych osób najsłabszych.

Wszystkie wskazane do opróżnienia budynki mieszkalne nie posiadają instalacji centralnego ogrzewania, a zamieszkujący w nich lokatorzy wykorzystują do ogrzewania nieefektywne źródła ciepła przyczyniając się do emisji pyłów zawieszonych PM₁₀, pogarszając jakość powietrza w najbliższym otoczeniu. Stopniowa eliminacja z zasobu takich budynków przyczynia się do zrównoważonego rozwoju i postępu cywilizacyjnego. Negatywnym skutkiem planowanych opróżnień lokali jest prognozowany spadek zasobu mieszkaniowego. Należy jednak podkreślić, że negatywne konsekwencje planowanych działań zostaną częściowo zniwelowane poprzez równoległy rozwój budownictwa komunalnego i socjalnego oraz postępujące zmiany demograficzne tj. ogólny spadek liczby mieszkańców.

W latach 2025-2029 wpływ na spadek ilości lokali mieszkalnych, jakimi będzie dysponowało Miasto Zamość związany jest również z planowaną sprzedażą na rzecz najemców 25 lokali mieszkalnych jeszcze na dotychczasowych zasadach. Poza wyżej opisanym wyjątkiem, z uwagi na trudną sytuację lokalową wstrzymuje się sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Szczegółowe działania w tym zakresie zostały opisane w rozdziale III niniejszej uchwały. Prognozowana sprzedaż mieszkań w całym okresie programowym będzie niższa niż w latach ubiegłych, co znacząco spowolni zjawisko prywatyzacji mieszkań komunalnych.

Miasto Zamość posiada trzy lokalizacje, przy których budynki zostały wybudowane lub zmodernizowane z wykorzystaniem środków przeznaczonych na tworzenie zasobu lokali do wykorzystania na najem socjalny. Są to budynki przy ul. Maczka, ul. Lisa-Kuli i ul. Grunwaldzkiej. Z uwagi na piętnastoletnie zobowiązanie utrzymania zasobu wobec Banku Gospodarstwa Krajowego współfinansującego przedsięwzięcia budowy, lokale usytuowane w ww. budynkach w dalszym ciągu będą wykorzystywane wyłącznie do najmu socjalnego zgodnie z zobowiązaniem Miasta Zamość zawartym w umowach o dofinansowanie. Zobowiązanie utrzymania zasobu wobec lokali przy ul. Grunwaldzkiej wygasa w 2027 r. natomiast zobowiązanie wobec pozostałych ww. budynków przekracza ramy czasowe bieżącego programu.

Przedstawiona prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Zamość ma charakter szacunkowy, gdyż harmonogram wykwaterowania z budynków podlegających opróżnieniu jest ściśle uzależniony od liczby posiadanych wolnych lokali, ich stanu oraz możliwości przeprowadzenia remontów przed ponownym ich zasiedleniem. Odzysk lokali mieszkalnych związany jest z naturalnym ruchem ludności co z gruntu wyklucza możliwość szczegółowego planowania. Wykwaterowania mają charakter długofalowy i będą przeprowadzone w najmniej uciążliwy dla mieszkańców sposób poprzez: pozostawianie lokali jako niezasiedlonych w przypadku ich odzyskania, oferowanie dobrowolnych zamian lokali oraz stopniowe realizowanie wyroków eksmisyjnych jeżeli takie występują. W latach oddawania do użytku nowych budynków planowane jest przyspieszenie procesu wykwaterowania z wykorzystaniem nowych lokali. W przypadku napotkania trudności z opróżnieniem lokali, dopuszcza się wykorzystanie narzędzi prawnych o których mowa w art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W przypadku wystąpienia uzasadnionej potrzeby pilnego przydzielenia lokalu uprawnionej osobie lub rodzinie, w drodze wyjątku dopuszcza się jednostkowe zasiedlenia lokali przeznaczonych do opróżnienia.

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania. Monitorowanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie zarówno remontów bieżących jak i dużych remontów o charakterze inwestycyjnym. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy i konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku. Ocena stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Zamość jest jednym z zadań powierzonych do realizacji Zakładowi Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o. (dalej ZGL) zgodnie z zawartą Umową Nr 1337/2016 o zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości Miasta Zamość z dnia 31 grudnia 2016 r. i późniejszymi aneksami do tej umowy.

Prognoza charakterystyki stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość prezentuje poniższe zestawienie:

L.p.	Adres (u: własność ułamkowa)	Rok budowy (z: zabytek, b.d.: obcy zarząd)	Stan techniczny
1	Akademicka 1	(z) 1579-1586	średni
2	Akademicka 6	XIX w	zadowalający
3	Bat. Chłopskich 5 (u)	1995	dobry
4	Bazylińska 14	XIX w	zadowalający
5	Bazylińska 16	XIX w	zadowalający
6	Bazylińska 19	(z) I ćw. XX _w	średni
7	Bazylińska 20	(z) XVI/XVII _w , XVIII-XX _w	zadowalający
8	Bazylińska 26	(z) I poł. XVII _w	zadowalający
9	Bazylińska 3	1868	zadowalający
10	Bazylińska 32 (u)	XIX w	zadowalający
11	Bazylińska 34 (u)	XIX w	zadowalający
12	Bazylińska 7	XIX w	zadowalający
13	Bema 4 (u)	1953	dobry
14	Bema 6 (u)	1957	dobry
15	Braterstwa Broni 161	XIX w	zły
16	Brzozowa 1 (u)	1989	dobry
17	Czwartaków 15 (u)	1990	zadowalający
18	Dąbrowskiego 3 (u)	1953	dobry
19	Dąbrowskiego 7 (u)	b.d.	dobry
20	Fabryczna 3 (u)	1965	zadowalający
21	Gminna 30 (u)	1966	dobry
22	Gminna 34 (u)	1966	dobry
23	Grecka 2	(z) 1657 r. XIX-XX _w	zły
24	Grodzka 10	(z) XVII-XIX _w	zadowalający
25	Grodzka 11	(z) XVII-XIX _w	zadowalający
26	Grodzka 12	(z) I poł. XIX _w , 1971 r.	zadowalający
27	Grodzka 13	(z) XVII-XIX _w , 1968 r.	zadowalający
28	Grodzka 14	(z) I poł. XIX _w , 1971 r.	zadowalający
29	Grodzka 16	(z) I poł. XIX _w , 1971 r.	zadowalający
30	Grodzka 3	(z) I poł. XIX _w	zadowalający
31	Grodzka 4	(z) XVII _w , XIX _w , XX _w	zadowalający
32	Grodzka 5	(z) poł. XIX _w , XX _w	zadowalający
33	Grodzka 6	(z) I poł. XIX _w , XX _w	zadowalający
34	Grodzka 8	(z) I poł. XIX _w , 1974 r.	zadowalający
35	Grodzka 9	(z) I poł. XIX _w , 1968 r.	zadowalający
36	Grunwaldzka 14-20A (u)	1964/2012	zadowalający
37	Grunwaldzka 22-28A (u)	1964/2012	zadowalający

38	Grunwaldzka 30-36 (u)	1964	zadowolający
39	Grunwaldzka 38-44	1964	zadowolający
40	Grunwaldzka 6,8,10,12 (u)	1964	dobry
41	Hrubieszowska 18 (u)	1982	dobry
42	Hrubieszowska 20 (u)	1981	dobry
43	Hrubieszowska 26 (u)	1980	dobry
44	Hrubieszowska 28 (u)	1980	dobry
45	Hrubieszowska 30 (u)	1981	dobry
46	Hrubieszowska 38A (u)	1986	dobry
47	Jasna 8 (u)	1932	średni
48	Kamienna 11 (u)	1975	dobry
49	Kamienna 12 (u)	1975	dobry
50	Kamienna 13 (u)	1975	dobry
51	Kamienna 15 (u)	1975	dobry
52	Kamienna 17 (u)	1974	dobry
53	Kamienna 19 (u)	1964	dobry
54	Kamienna 8 (u)	1979	dobry
55	Kasprowicza 2	1929	zły
56	Kiepury 20	1938	zły
57	Kiepury 22	1938	zły
58	Kilińskiego 13 (u)	b.d.	dobry
59	Kilińskiego 17 (u)	b.d.	dobry
60	Kilińskiego 21 (u)	b.d.	dobry
61	Kilińskiego 29 (u)	b.d.	dobry
62	Kilińskiego 9 (u)	b.d.	dobry
63	Kolegiacka 12	XVIIw	zadowolający
64	Kościuszki 4	(z) I ćw. XXw	średni
65	Kościuszki 8	(z) 1907 r.	zły
66	Lisa-Kuli 4	2017	dobry
67	Listopadowa 34 (u)	1988	dobry
68	Listopadowa 38 (u)	1987	dobry
69	Listopadowa 47 (u)	1987	dobry
70	Lubelska 42 (u)	b.d.	zły
71	Lwowska 23 (u)	1988	dobry
72	Lwowska 53 (u)	1968	dobry
73	Lwowska 53A	2009	dobry
74	Łukasińskiego 11	XIX w	zadowolający
75	Maczka 15	2016	dobry
76	Młyńska 22	1929	zły
77	Nowy Rynek 17 (u)	1803/1958	średni

78	Odrodzenia 4	1939	zły
79	Odrodzenia 6	1930	zły
80	Orlicz-Dreszera 34 (u)	1925	zadowolający
81	Orlicz-Dreszera 36 (u)	1924	dobry
82	Ormiańska 10	(z) XVII-XVIIIw, XIX-XX _w	średni
83	Ormiańska 13	XVIIIw	zadowolający
84	Ormiańska 18 (u)	(z) poł. XVIIw, XX _w	średni
85	Ormiańska 2	(z) XVII-XVIIIw, XX _w	średni
86	Ormiańska 3	(z) XIX _w	średni
87	Ormiańska 4	(z) I poł. XVIIw, XIX _w	średni
88	Ormiańska 5	(z) poł. XIX _w , XX _w	średni
89	Ormiańska 6	(z) XVII-XX _w	średni
90	Ormiańska 6A	1743 r.	średni
91	Ormiańska 7	(z) II poł. XIX _w , XX _w	średni
92	Ormiańska 8	(z) XVII-XVIIIw	średni
93	Peowiaków 10 (u)	1960	dobry
94	Peowiaków 12 (u)	b.d.	dobry
95	Peowiaków 16 (u)	1959	dobry
96	Peowiaków 20 (u)	1964	dobry
97	Peowiaków 20A (u)	1973	dobry
98	Peowiaków 22 (u)	1964	dobry
99	Peowiaków 24 (u)	1963	dobry
100	Peowiaków 26 (u)	1963	dobry
101	Peowiaków 28 (u)	1966	dobry
102	Peowiaków 30 (u)	1966	dobry
103	Peowiaków 34 (u)	1961	dobry
104	Peowiaków 36 (u)	1959	dobry
105	Peowiaków 4 (u)	1960	dobry
106	Peowiaków 40A (u)	1972	dobry
107	Peowiaków 42 (u)	1969	dobry
108	Peowiaków 46 (u)	1967	dobry
109	Peowiaków 48 (u)	1966	dobry
110	Peowiaków 50A (u)	1973	dobry
111	Peowiaków 54 (u)	1972	dobry
112	Peowiaków 6 (u)	1963	dobry
113	Peowiaków 70 (u)	b.d.	dobry
114	Peowiaków 8 (u)	1960	dobry
115	Peowiaków 82	1920	zły
116	Peowiaków 84	1920	zły
117	Pereca 10	(z) poł. XIX _w , XX _w	średni

118	Pereca 11	XIX w	średni
119	Pereca 12	1828	średni
120	Pereca 3	XIX w	średni
121	Pereca 5	XIX w	średni
122	Pereca 6	(z) poł. XIX _w , XX _w	średni
123	Pereca 8	(z) I poł. XIX _w , XX _w	średni
124	Pereca 9	XIX w	średni
125	Piłsudskiego 13 (u)	1926	zadowolający
126	Piłsudskiego 55	1950	zły
127	Piłsudskiego 59	1929	zły
128	Piłsudskiego 63 (u)	b.d.	średni
129	Podgroble 1	1752	średni
130	Podwale 4	XX _w	zły
131	Pola 9	1930	zły
132	Polna 10 (u)	1985	dobry
133	Polna 11 (u)	1981	dobry
134	Polna 12 (u)	1987	dobry
135	Polna 15 (u)	1983	dobry
136	Polna 16 (u)	1985	dobry
137	Polna 20 (u)	1985	dobry
138	Polna 22 (u)	1986	dobry
139	Polna 24 (u)	1985	dobry
140	Polna 26 (u)	1985	zadowolający
141	Polna 28 (u)	1989	dobry
142	Polna 30 (u)	1991	dobry
143	Polna 34 (u)	1991	dobry
144	Polna 7 (u)	1983	dobry
145	Polna 9 (u)	1983	dobry
146	Poniatowskiego 13 (u)	1967	dobry
147	Poniatowskiego 15 (u)	1966	dobry
148	Poniatowskiego 17 (u)	1971	dobry
149	Poniatowskiego 3 (u)	1966	dobry
150	Poniatowskiego 6 (u)	1956	dobry
151	Poniatowskiego 7 (u)	1956	dobry
152	Poniatowskiego 8 (u)	1957	dobry
153	Promienna 3A	2005	średni
154	Prusa 2	1995	dobry
155	Radziecka 20	1973	średni
156	Reja 13 (u)	1966	dobry
157	Reja 13A (u)	1966	dobry

158	Reja 15 (u)	1974	dobry
159	Reja 17 (u)	1974	dobry
160	Reja 18 (u)	1974	dobry
161	Reja 20 (u)	1976	dobry
162	Reja 24 (u)	1983	dobry
163	Reja 9 (u)	1971	dobry
164	Rynek Wielki 10	(z) XVI/XVIIw, XVIII-XX _w	zadowolający
165	Rynek Wielki 12	(z) XVI/XVIIw, XVIII-XX _w	zadowolający
166	Rynek Wielki 14	(z) 1603 r. XVIIw, XIW-XX _w	zadowolający
167	Rynek Wielki 16	(z) XVI/XVIIw, XIX _w	zadowolający
168	Rynek Wielki 2	(z) I poł. XVIIw, XVIIIw	zadowolający
169	Rynek Wielki 3	(z) 1 poł. XVIIw, XVIII-XX _w	zadowolający
170	Rynek Wielki 4	(z) I poł. XVIIw	zadowolający
171	Rynek Wielki 5	(z) XVIIw/XIX/XX _w	zadowolający
172	Rynek Wielki 5A	(z) I poł. XVIIw	zadowolający
173	Rynek Wielki 7	(z) k. XVIw, XIX-XX _w	zadowolający
174	Rynek Wielki 7a	(z) 1638 r. XIX-XX _w	zadowolający
175	Sempołowskiej 6 (u)	1984	dobry
176	Sempołowskiej 8 (u)	1984	dobry
177	Sienkiewicza 13	1928	zły
178	Sienkiewicza 3	1929	średni
179	Sienkiewicza 39-45 (u)	1971	zadowolający
180	Staszica 10	XVIIw	zadowolający
181	Staszica 11	(z) XVI/XVIIw, XVIII-XX _w	zadowolający
182	Staszica 12	(z) XIX-XX _w	zadowolający
183	Staszica 13	(z) XVI/XVIIw, XVIII-XX _w	zadowolający
184	Staszica 15	(z) I poł. XVIIw, XVIII-XX _w	zadowolający
185	Staszica 17	(z) I poł. XVIIw, XVIII-XX _w	zadowolający
186	Staszica 19	(z) XVI/XVIIw, XVIII-XX _w	zadowolający
187	Staszica 21	(z) k. XVIw, XVII-XX _w	zadowolający
188	Staszica 23	(z) k. XVIw, XVII-XX _w	zadowolający
189	Staszica 29	(z) k. XVIw, XVIIw, XIX-XX _w	zadowolający
190	Staszica 31	(z) pocz. XVIIw, XVIII-XX _w	zadowolający
191	Staszica 33	(z) pocz. XVIIw, XVIII-XX _w	zadowolający
192	Staszica 35	(z) pocz. XVIIw, XX _w	zadowolający
193	Staszica 37	(z) XVI/XVIIw, XVIIIw, XX _w	zadowolający
194	Staszica 6	(z) XIX-XX _w	zadowolający
195	Staszica 8	(z) XX _w	zadowolający
196	Staszica 9	(z) k. XVIw, XVII-XX _w	zadowolający
197	Szczebrzeska 100A (u)	1950	zadowolający

198	Szczebrzeska 100B (u)	1950	zadowolający
199	Szczebrzeska 102A (u)	bd	średni
200	Szczebrzeska 69A (u)	1965	dobry
201	Śląska 45	ok. 1960	zadowolający
202	Weteranów 5	1930	zły
203	Wierzbowa 11	1924	zły
204	Wybickiego 6 (u)	1970	dobry
205	Wybickiego 8 (u)	b.d.	dobry
206	Wyszyńskiego 22	b.d. (1940-1960)	średni
207	Zagłoby 6 (u)	1970	zadowolający
208	Zamenhofa 10	(z) I poł. XVIIw. XVIII-XX _w	zadowolający
209	Zamenhofa 12	(z) I poł. XVIIw. XVIII-XX _w	zadowolający
210	Zamenhofa 9	(z) XVIIw/XX _w	zadowolający
211	Zaremby 19 (u)	1965	dobry
212	Żeromskiego 10	(z) XVIIw	zadowolający
213	Żeromskiego 11	XVIIw	zły
214	Żeromskiego 12	(z) XVI/XVIIw. XVIII-XX _w	zadowolający
215	Żeromskiego 14	(z) XVIIw	zadowolający
216	Żeromskiego 16-18	(z) I poł. XVIIw. XVIII-XX _w	zadowolający
217	Żeromskiego 20	(z) k. XVIw. XVII-XX _w	zadowolający
218	Żeromskiego 22	(z) k. XVIw. XVII-XX _w	zadowolający
219	Żeromskiego 3	(z) I ćw. XX _w	średni
220	Żeromskiego 36	(z) XVI/XVIIw. XVIIIw. XX _w	zadowolający
221	Żeromskiego 7	XVIIw	zły
222	Żeromskiego 8	(z) XVIIw	zadowolający
223	Żeromskiego 9	(z) XVIIw	zły

Określenie prognozy stanu zasobu odbyło się według następujących kryteriów:

stan dobry - ogólne zużycie mieści się w przedziale od 0% do 15%

stan zadowolający - ogólne zużycie mieści się w przedziale od 16% do 25%

stan średni - ogólne zużycie mieści się w przedziale od 26% do 40%

stan zły - ogólne zużycie mieści się w przedziale od 41% do 50% **stan awaryjny** - ogólne zużycie mieści się w przedziale przekraczające 50%

Analiza prognozy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość wykazała, że 76,55% zasobu wykazuje się maksymalnie 25% zużyciem. Jest to zużycie wymagające dokonywania bieżących napraw i remontów, które nie dopuszczają lub opóźniają pogorszenie się stanu technicznego zasobu. Zużycie od 26 do 50% będzie wykazywane w przypadku 23,45% budynków znajdujących się w zasobie. Opisane wyżej czynniki mające wpływ na zakładaną prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach, mają również taki sam wpływ na kształtowanie się stanu technicznego zasobu w kolejnych latach. Opisane wyżej planowane działania, mają za zadanie zwiększenie udziału budynków w stanie dobrym i zadowolającym względem budynków w gorszym stanie technicznym. Gorszy stan budynków generuje zarówno wyższe koszty utrzymania jak i może stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa zamieszkujących w nim mieszkańców. Jest to kolejny

argument dla którego zdecydowano się na podjęcie działań w celu eliminacji z zasobu wskazanych w tym rozdziale budynków.

Największa ilość lokali mieszkalnych tworząca mieszkaniowy zasób Miasta Zamość została oddana do eksploatacji pomiędzy 1961 a 1990 r. Jednak szczególną kategorią w tym zestawieniu są lokale znajdujące się w przedziale czasowym oddania do eksploatacji przed 1899 r. Są one zbieżne z zasobem mieszkaniowym położonym w budynkach stanowiących własność samorządu znajdującymi się w zespole staromiejskim. Jest to teren wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. W związku z tym wszystkie budynki położone na terenie zespołu staromiejskiego podlegają ścisłemu nadzorowi konserwatorskiemu. Ze względu na zabytkowy charakter terenu zamieszkiwanie w tych lokalach wiąże się z szeregiem utrudnień dla mieszkańców. Wiek struktury zespołu staromiejskiego wpływa również niekorzystnie na zainteresowanie potencjalnych najemców. Wszystkie budynki znajdujące się w zespole staromiejskim z wyjątkiem Bazylikańskiej 32, Bazylikańskiej 34 oraz Ormiańskiej 18 są w 100% własnością samorządu. W wyżej wymienionych budynkach samorząd posiada własność ułamkową co oznacza, że wpływ gminy jest ograniczony proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości. Biorąc pod uwagę praktyczny aspekt zarządzania nieruchomością, skuteczniej gospodaruje się nieruchomościami w całości we władaniu samorządu, co w szczególności ułatwia korzystanie z zewnętrznych źródeł finansowania zadań inwestycyjnych.

§ 2. Rozdział III Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Zamość na lata 2025-2029, pt. „Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach”, stanowiącego załącznik do Uchwały Nr X/106/2024 Rady Miasta Zamość z dnia 20 grudnia 2024 r., otrzymuje następujące brzmienie:

W związku z trwałym, stopniowym i nieodwracalnym uszczuplaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość, a także koniecznością prowadzenia odpowiedniej polityki lokalowej, wstrzymuje się, do odwołania, sprzedaż lokali mieszkalnych, w tym usytuowanych w budynkach położonych przy ul. Bazylikańskiej 32 i 34, wchodzących w skład tego zasobu.

Dopuszcza się możliwość zbycia lokali, na rzecz ich najemców, którzy posiadają tytuł prawny do lokalu i nie zalegają z opłatami na dzień złożenia wniosku, na dotychczasowych warunkach wynikających z Uchwały Nr XXII/213/2004 Rady Miejskiej w Zamościu z dnia 24 maja 2004 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych (ze zmianami), jeżeli wnioski o ich sprzedaż zostały złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a postępowanie nie zostało zakończone zawarciem aktu notarialnego umowy sprzedaży. Szacunkowa liczba wniosków przeznaczona do realizacji na dotychczasowych zasadach wynosi 25.

W przypadku poprawy sytuacji mieszkaniowej przewiduje się możliwość powrotu do polityki sprzedaży mieszkań w ograniczonym zakresie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

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

Z-ca Dyrektora Wydziału
Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska
mgr Jarosław Miechowiecki

ADWOKAT
Damian Kostrubiec

Uzasadnienie

Mieszkaniowy Zasób Miasta Zamość ulega stopniowemu, trwałemu i nieodwracalnemu uszczupleniu w wyniku prowadzonej sprzedaży lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty 50%, a w niektórych przypadkach nawet 95%. Proces ten, choć dotychczas stanowił element polityki gospodarowaniem mieniem komunalnym, w obecnych realiach prowadzi do istotnego ograniczenia możliwości Miasta w zakresie realizacji jego podstawowego obowiązku, jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności osób znajdujących się w najtrudniejszej sytuacji życiowej i materialnej.

Jednocześnie obserwuje się znaczną liczbę osób wnioskujących o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu komunalnego, co dodatkowo potęguje problem niedoboru dostępnych mieszkań. W tych warunkach dalsze zmniejszenie zasobu poprzez sprzedaż lokali nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia interesu społecznego.

Należy również wskazać, iż planowane są obecnie zmiany przepisów prawa powszechnie obowiązującego, tj. ustawy o gospodarce nieruchomościami, zmierzające do ograniczenia lub nawet całkowitego wyłączenia możliwości stosowania bonifikat przy sprzedaży lokali komunalnych. Ma to na celu odejście od dotychczasowej polityki gospodarowania mieszkaniem, stawiając na zwiększenie publicznego zasobu mieszkaniowego zamiast jego prywatyzacji. Podjęcie przedmiotowej uchwały pozostaje zatem spójne z kierunkiem zmian legislacyjnych oraz zasadą racjonalnego i odpowiedzialnego gospodarowania mieniem publicznym.

**Z-ca Dyrektora Wydziału
Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska**

mgr Jarosław Miechowiecki

