

**UCHWAŁA NR XXXV/616/2021
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 31 marca 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy - Miasta Gorzowa Wielkopolskiego na lata 2021 – 2025**

Na podstawie 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.2020r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy – Miasta Gorzowa Wielkopolskiego na lata 2021 – 2025 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący Rady
Miasta

Jan Kaczanowski

Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy – Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
na lata 2021 – 2025

Program obejmuje lata 2021-2025 i ustala podstawowe kierunki w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gorzowa Wielkopolskiego. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Gorzowa Wielkopolskiego według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.

Rozdział 1.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Miasta Gorzowa Wielkopolskiego może być wykonywane w szczególności:

- 1) na bazie własnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) poprzez wynajem pomieszczeń tymczasowych w zasobach innych właścicieli,
- 3) przekazywanie odpowiednich do możliwości finansowych Miasta środków na pokrycie nakładów na remonty budynków i lokali oraz na inwestycje mieszkaniowe.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gorzowa Wielkopolskiego objęty niniejszym programem tworzą lokale położone w budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wielkość i prognoza zasobu mieszkaniowego w latach 2021 – 2025

Tabela nr 1

Opis pozycji		2020	Prognoza na lata 2021 - 2025				
			2021	2022	2023	2024	2025
Ilość budynków mieszkalnych administrowanych i zarządzanych przez gminę		1 054	1 053	1 051	1 050	1 048	1 047
w tym:	budynki 100% Gminy	151	151	150	149	148	147
Ilość lokali mieszkalnych gminy		5 541	5 535	5 522	5 516	5 504	5 498
w tym:	ilość lokali mieszkalnych w budynkach 100% gminy	1 179	1 174	1 168	1 162	1 156	1 150
Powierzchnia lokali mieszkalnych gminy		266 931,37	266 636	266 010	265 721	265 143	264 860
w tym:	pow. lokali mieszkalnych w budynkach 100% gminy	51 333,49	51 116	50 855	50 594	50 333	50 071

Stan zasobu mieszkaniowego i prognozy dotyczące jego wielkości

Tabela nr 2

Opis pozycji		2020	Prognoza na lata 2021 - 2025				
			2021	2022	2023	2024	2025
		ilość	ilość	ilość	ilość	ilość	ilość
		pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²
Lokale mieszkalne gminy - ogółem		5 541	5 535	5 522	5 516	5 504	5 498
		266 931,37	266 636	266 010	265 721	265 143	264 860
w tym:	lokale socjalne	603	619	635	651	667	683
		19 902,96	20 431	20 959	21 487	22 015	22 543

Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy wskazuje, iż do roku 2025 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu. W latach 2021 – 2025 przewiduje się ubytek 43 lokali w związku z ich sprzedażą, zmianą sposobu użytkowania lub wyłączeniem z użytkowania z uwagi na stan techniczny (lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki).

Ponadto przewiduje się wzrost liczby lokali o czynszu socjalnym. Ich pozyskiwanie nastąpi w drodze przekształcania z istniejącego zasobu Gminy lokali mieszkalnych, zwłaszcza o obniżonym standardzie technicznym.

2. Określenie stanu technicznego zasobu.

Szacowanie stopnia zużycia budynków w sposób systematyczny jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Pełna wiedza o stanie technicznym budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, izolacja budynku, warunki gruntowe czy sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w trzech grupach klasyfikacyjnych:

I grupa - zły stan techniczny i zbyt wysoki koszt remontu – budynki mieszkalne przeznaczone do rozbiórki w okresie 0 – 5 lat

II grupa – stan techniczny dostateczny – budynki mieszkalne ocenione jako dostateczne pod względem spełniania wymogów technicznych i eksploatacyjnych. Brak inwestycji w okresie 5 – 10 lat zagraża pogorszeniem stanu technicznego i przeznaczeniem budynków do rozbiórki.

III grupa – budynki o stanie technicznym dobrym. Bieżące remonty, konserwacja i modernizacja gwarantują utrzymanie dobrego stanu technicznego.

Ocena aktualnego stanu technicznego budynków mieszkalnych stanowiących 100% Gminy i WM z udziałem Gminy administrowanych przez ZGM wg stanu na 31.12.2020 r.

Tabela nr 3

Ocena stanu technicznego (w szt.)		
zły	dostateczny	dobry
15	11	1 028

Źródło: dane własne administratora

W zakresie stanu technicznego będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności – dostatecznym stanie technicznym.

Prognoza stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu administrowanego przez ZGM na lata 2021 – 2025

Tabela nr 4

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
zły	15	14	12	11	9	8
dostateczny	11	10	9	8	7	6
dobry	1 028	1 029	1 030	1 031	1 032	1 033

Źródło: dane własne administratora

Rozdział 3.

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

1. Prognoza potrzeb mieszkaniowych

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, która na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i zamiennie, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zasady i warunki wynajmowania i podnajmowania lokali w ramach najmu socjalnego, zamiennych i na czas nieoznaczony, pomieszczeń tymczasowych, warunki zamiany mieszkań, kryteria uprawniające do przydziału tych mieszkań określa Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Prognozowane zapotrzebowanie na lokale w ramach najmu socjalnego i na czas nieoznaczony w latach 2021 – 2025

Tabela nr 5

Rodzaj lokalu	2020	2021	2022	2023	2025	2025
Lokale socjalne z tytułu listy oraz wyroków sądowych	796	790	780	770	760	750
Lokale zamiennie	13	12	11	10	9	8
Lokale z tytułu zamiany z urzędu	52	55	57	59	60	60
Lokale na czas nieoznaczony z tytułu listy	157	185	180	170	160	150

Niewystarczająca liczba lokali o czynszu socjalnym, niezbędna do płynnego dostarczenia takich mieszkań zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym niskie dochody, jak i uprawnionym do otrzymania takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych stanowi zasadniczy problem.

Podkreślić należy, że największy odsetek stanowią eksmisje z tytułu zaległości w opłatach czynszowych. Sytuacja taka ma miejsce pomimo daleko idącej pomocy świadczonej najemcom pozostającym w trudnej sytuacji finansowej poprzez rozkładanie zaległości na raty, wypłacanie dodatków mieszkaniowych, obniżkę czynszu czy możliwość odpracowania zadłużenia w ramach wprowadzonego Programu realizacji świadczeń wzajemnych.

Ponadto zgodnie z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego – jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu o czynszu socjalnym osobie uprawnionej do niego na mocy wyroku sądu, wierzycielowi przysługuje roszczenie do gminy

o wypłatę odszkodowania. Obserwuje się tendencję wzrostową liczby spraw z powództwa osób prywatnych, co może wpłynąć na wzrost liczby spraw związanych z roszczeniami. Sytuacja ta wpływa na konieczność zabezpieczenia środków finansowych niezbędnych na realizację obowiązku ustawowego w zakresie zaspokajania roszczeń odszkodowawczych w kolejnych latach.

Rzeczywiste wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań

Tabela nr 6

Lp.	Rok	Kwota w zł
1	2009	101 408,30
2	2010	100 680,25
3	2011	146 243,10
4	2012	278 894,61
5	2013	32 229,67
6	2014	716,83
7	2015	8 877,04
8	2016	0,00
9	2017	0,00
10	2018	0,00
11	2019	0,00
12	2020	0,00
razem		669 049.80

Źródło: dane własne Wydziału Spraw Społecznych Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

Na kolejne lata prognozuje się wydatki w wysokości 30 000,00 zł rocznie.

Uwzględniając deficyt lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego Gmina mając na celu realizację ustawowych uregulowań w kolejnych latach będzie:

- przekształcać odzyskiwane w wyniku ruchu ludności lokale mieszkalne i przekazywać je w ramach najmu socjalnego z wykorzystaniem funduszu dopłat na remont takich lokali,
- dążyć do zintensyfikowania zamiany mieszkań, celem pozyskiwania lokali o obniżonej wartości technicznej,
- realizować wyroki w miejscu, jeżeli standard lokalu objętego wyrokiem odpowiada standardowi lokalu o czynszu socjalnym,
- nadal kontynuować dotychczasowe działania mające na celu ograniczenie wypłaty odszkodowań przystępując do spraw sądowych po stronie powodowej w roli interwenienta ubocznego celem ograniczenia prawa do lokalu o czynszu socjalnym w stosunku do osób faktycznie do niego uprawnionych oraz zawierać ugody z właścicielami dotyczące roszczeń odszkodowawczych.

Planuje się, aby lokale, których standard oraz struktura uzasadnia i pozwala na przeznaczenie ich na lokale socjalne lub zamienne były dysponowane w pierwszej kolejności na realizację obowiązkowych zadań Gminy, czyli wskazywane do najmu w oparciu o wyroki sądowe oraz decyzje organu nadzoru budowlanego.

2. Analiza potrzeb i plan remontów.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy ustalane są przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, zarządcę zasobu, w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego a także ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Stan techniczny budynków jest pochodną wielu czynników i od wielu dziesięcioleci w dominującym stopniu uzależniony jest od możliwości finansowych Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej oraz wspólnot mieszkaniowych, w których większość właścicieli nie jest w stanie pokrywać pełnych kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz kosztów utrzymania swojego lokalu.

Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków na podstawie przeglądów technicznych, decyzji administracyjnych, zgłaszanych wniosków lokatorów i właścicieli lokali oraz w oparciu o wysokość planowanych do wydania środków finansowych i uzyskanych dotacji, pozwala na racjonalne planowanie w danym roku remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

Aktualną strukturę wiekową budynków mieszkalnych ujętych w ewidencji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej stanowiących w 100 % własność Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy administrowanych przez ZGM oraz prognozę jego zmian przedstawiono w tabeli nr 7.

Struktura wiekowa budynków mieszkalnych ujętych w ewidencji ZGM 100% Gmina + WM z udziałem Gminy zarządzane przez ZGM

Tabela nr 7

Rok budowy	STAN NA DZIEŃ 31.12.2020 r.			PROGNOZA NA DZIEŃ 31.12.2025 r.		
	Liczba budynków mieszkalnych ujętych w ewidencji ZGM	Udział w całości budynków mieszkalnych (%)	Ilość mieszkań komunalnych	Liczba budynków mieszkalnych ujętych w ewidencji ZGM	Udział w całości budynków mieszkalnych (%)	Ilość mieszkań komunalnych
1880 – 1945	828	78,56	3 620	821	78,41	3 577
1946 – 1965	138	13,09	544	138	13,18	544
1966 –	88	8,35	1 122	88	8,41	1 122
Razem	1 054	100,00	5 286	1 047	100,00	5 243

Biorąc pod uwagę ogólny stan techniczny budynków mieszkalnych 100 % Gminy i WM z udziałem Gminy administrowanych przez ZGM oraz opłacalność remontów i modernizacji, podzielono je na trzy grupy:

GRUPA I - Budynki mieszkalne przeznaczone do rozbiórki w okresie 0 - 5 lat ze względu na zły stan techniczny i zbyt wysoki koszt remontu – 15 budynków.

Wykaz adresowy budynków:

Tabela nr 8

Lp.	Adres	Własność budynku	Liczba lokali komunalnych	Uwagi
1.	Borowskiego 32	GM	4	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 03.06.2015r. o wykwaterowaniu najemców i przeznaczeniu do rozbiórki- na wykwaterowanie oczekuje 1 rodzina
2.	Borowskiego 32a	GM	2	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 03.06.2015r. o wykwaterowaniu najemców i przeznaczeniu do rozbiórki-budynki wykwaterowany
3.	Prosta 1	GM	11	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 09.10.1997r. o rozbiórce – budynek wykwaterowany
4.	Przemysłowa 38	GM	14	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 17.04.2012r. o rozbiórce – na wykwaterowanie oczekuje 1 rodzina.
5.	Przemysłowa 37	GM	13	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 15.09.2017r. o wykwaterowaniu najemców i przeznaczeniu do

				rozbiórki
6.	Prosta 1A	GM	7	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 15.09.2017r. o wykwaterowaniu najemców i przeznaczeniu do rozbiórki
7.	Prosta 1B	GM	7	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 15.09.2017r. o wykwaterowaniu najemców i przeznaczeniu do rozbiórki
8.	Przemysłowa 32	GM	4	Decyzja prezydenta Miasta z dn. 14.06.2018r. o wykwaterowaniu najemców z uwagi na zły stan techniczny.
9.	Przemysłowa 31	GM	3	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 21.10.2019r. o wykwaterowaniu najemców z uwagi na zły stan techniczny.
10.	Łużycka 25 - oficyna	WM	1	Decyzja PINB z dn. 08.03.2016 o wykwaterowaniu z uwagi na zły stan techniczny, bezpośrednio grożący zawaleniem.
11.	Sikorskiego 110 - oficyna	WM	6	Decyzja PINB z dn. 14.12.2011 o wykwaterowaniu z uwagi na zły stan techniczny. Budynek wykwaterowany.
12.	30 Stycznia 26 - oficyna	WM	7	Decyzja PINB z dn. 25.06.2012 o wykwaterowaniu z uwagi na zły stan techniczny. Wykwaterowany
13.	Warszawska 59	GM	4	Decyzja Prezydenta Miasta z dnia 17.08.2010r. - nieruchomości przeznaczyć do sprzedaży w drodze przetargu po wykwaterowaniu najemców do lokali zamiennych i wyburzenie budynku.
14.	Chrobrego 8	GM	2	parter użytkowy, I piętro mieszkalny
15.	Walczaka 6a	GM	8	budynek ze względu na zły stan techniczny proponowany do rozbiórki, na wykwaterowanie oczekuje 7 lokali
Razem:			93	28 lokali do wykwaterowania

GRUPA II - Budynki mieszkalne oceniane jako dostateczne pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych. W przypadku braku inwestycji istnieje duże zagrożenie, że w okresie 5 – 10 lat budynki mogą być przeznaczone do rozbiórki – **11 budynków**.

Wykaz adresowy budynków:

Tabela nr 9

Lp.	Adres	Własność budynku	liczba lokali komunalnych
1.	Grobla 4A	GM	5
2.	Prosta 4	WM	2
3.	Przemysłowa 35A	GM	3
4.	Spokojna 67-68	GM	10
5.	Wał Okrężny 11	WM	4
6.	Wylotowa 1	WM	3
7.	Kos. Gdyńskich 104	WM	6
8.	Młyńska 8	WM	4
9.	Krzywoustego 9	WM	7
10.	Góra Powstańców 19	GM	7
11.	Góra Powstańców 4	GM	9
Razem:			60

GRUPA III - Budynki mieszkalne o dobrym stanie technicznym, które rokują możliwość ich utrzymania ponad 10 lat. Sensowne jest więc w tej grupie przeprowadzanie remontów bieżących, konserwacji i modernizacji – **1 028 budynków**.

Potrzeby remontowe budynków, lokali i pomieszczeń tymczasowych gminnych administrowanych przez ZGM (zł) w latach 2021 – 2025

Tabela nr 10

Lp.	Rodzaj robót	Okres realizacji (w latach)	Szacunkowy koszt (zł)
1.	Wymiana instalacji elektrycznych	5	1 534 000
2.	Wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnych wraz z opomiarowaniem zimnej wody	5	896 500
3.	Modernizacja i remont instalacji c.o. i c.w.	5	1 811 000
4.	Ogólnobudowlane:		21 099 966
	- docieplenie dachów i ścian zewnętrznych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej budynków wyposażonych w c.o.	5	
	- remonty dachów	5	
	- prace murarsko – tynkarskie	5	
	- wymiana okien i drzwi	5	
	- remonty elewacji i malowanie klatek schodowych	5	
	- roboty zduńskie	5	
	- dokumentacje, inwentaryzacje budynków, ekspertyzy	5	
Ogółem w okresie 2021 - 2025			25 341 466

Źródło: dane własne ZGM

Tabela zawiera informacje o potrzebach remontowych określonych w oparciu o okresowe przeglądy budynków i lokali, jak i wynikających z decyzji administracyjnych (w szczególności Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego).

Pierwszeństwo w planowaniu i wykonaniu prac przyznaje się:

- bieżąca realizacja wniosków mieszkańców dotyczących wymiany stolarki okiennej, drzwiowej, naprawy podłóg, pobudowania pieców kaflowych (624 palenisk w budynkach 100% gminnych)
- wymianie wewnętrznych instalacji gazowych, centralnego ogrzewania, wodno – kanalizacyjnych, elektrycznych,
- wymiana pokryć dachowych,
- kompleksowa termomodernizacja budynków wraz z izolacją przeciwwilgociową fundamentów, renowacją elewacji frontowej,
- remonty balkonów,
- remonty wewnątrz budynku w tym wymiana instalacji elektrycznych w częściach wspólnych, wykonanie izolacji piwnic i poddaszy (w tym pokryć dachowych),
- klatki schodowe w tym naprawa schodów, balustrad,
- zmiana sposobu ogrzewania – likwidacja pieców kaflowych
- rozbiórki – porządkowanie przestrzeni w tym budynki mieszkalne, pozostałe obiekty: garaże, pomieszczenia gospodarcze,
- ograniczenie kosztów eksploatacyjnych:
 - liczniki przedpłatowe w budynkach socjalnych, pozostałych najbardziej zadłużonych, lokalach mieszkalnych w ramach remontów z „RL”,
 - montaż wodomierzy z odczytem radiowym,
 - opomiarowanie lokali gminnych,

- roboty termomodernizacyjne,
- tworzenie bazy informacyjnej o stanie technicznym budynków gminnych oraz wykonanych pracach remontowych

Skala potrzeb jest duża, a okres oczekiwania mieszkańców w zakresie wymiany stolarki okiennej wynosi, w zależności od rejonu administrowanego, od 1 do 3 lat, a w zakresie pobudowania bądź przestawienia pieców od 1 do 2 lat. Realizacja potrzeb remontowych i modernizacyjnych zapewniająca poprawę stanu technicznego budynków wymagałaby poniesienia na ten cel corocznie w okresie lat 2021 – 2025 wydatków rzędu 5 000 000 zł. Jak wynika z tabeli nr 10 zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. Z tego też względu w tabeli nr 10 w latach 2021 – 2025 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniu awarii planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. W celu poprawy estetyki budynków zaplanowano też sukcesywne odnawianie elewacji budynków i malowanie klatek schodowych. Należy przy tym podkreślić, że w budynkach, gdzie Gmina Gorzów Wlkp. jest współwłaścicielem nieruchomości realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej oraz stanowiska pozostałych właścicieli ale przede wszystkim od możliwości finansowych Miasta.

Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych powinno być powiązane z programem rewitalizacji.

Plany remontowe budynków, lokali i pomieszczeń tymczasowych gminnych administrowanych przez ZGM (w zł) w latach 2021 – 2025

Tabela nr 11

Lp.	Rodzaj prac	2020 (poniesione nakłady)	2021	2022	2023	2024	2025	
1.	Remonty – prace ogólnobudowlane	1 336 291,92	1 754 027	2 804 500	3 050 000	3 465 000	3 835 000	
2.	Remonty – prace dekarские	217 738,56	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	
3.	Remont/wymiana instalacje elektryczne	243 780,52	104 000	100 000	400 000	450 000	480 000	
4.	Remont/wymiana - instalacje wodno-kanalizacyjne	68 516,44	27 000	59 500	250 000	260 000	300 000	
5.	Remont/wymiana - instalacje gazowe	57 978,86	136 500	20 000	20 000	20 000	20 000	
6.	Remont/wymiana – instalacje co i cw	26 630,01	771 000	640 000	300 000	50 000	50 000	
7.	Remonty – prace zdłużskie	200 224,00	200 000	150 000	150 000	150 000	150 000	
8.	Remonty – prace stolarsko - szklarskie	246 900,57	849 439	600 000	600 000	600 000	600 000	
9.	Opracowanie dokumentacji projektowej	0,00	16 000	16 000	30 000	35 000	45 000	
10.	Inwestycje	Wymiana źródeł ciepła	259 920,46	1 420 000	960 000	0	0	0
		INNE	1 594 036,04	400 000	550 000	700 000	850 000	1 000 000
11.	Rozbiórki budynków gminnych	0,00	103 186	160 000	100 000	220 000	120 000	
Razem:		4 252 017,38	6 181 152	6 460 000	6 000 000	6 500 000	7 000 000	

Źródło: dane własne ZGM

Środki finansowe, które pozwoliłyby na realizację niezbędnych prac remontowych na

przestrzeni wykazanych lat, zapewniających odpowiedni standard eksploatacyjny budynków i lokali stanowiących własność gminy, w skład których wchodzi lokale mieszkalne określono w tabeli nr 11 na łączną kwotę 32 141 152 zł. Przekazywanie odpowiednich środków na pokrycie nakładów na remonty budynków i lokali winno być uzależnione od możliwości finansowych Miasta. Istotne znaczenie ma pozyskanie środków zewnętrznych, które można przeznaczyć na poprawę stanu zasobu mieszkaniowego. Przykładem jest realizowany projekt „Wymiana źródeł ciepła na obszarze miasta Gorzowa Wlkp.” dofinansowany z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Czas realizacji projektu to lata 2020 – 2022

Dopuszcza się możliwość wykonania remontu przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony pod warunkiem wykonania wymaganego remontu we własnym zakresie. Rozliczenie nakładów poniesionych na remont następuje z chwilą przekazania lokalu przez najemcę do dyspozycji wynajmującego.

Natomiast potrzeby remontowe obejmujące swym zakresem remonty budynków i lokali z zasobu, wynikające z obowiązku wynajmującego określono w tabeli nr 10 na łączną kwotę 25 341 466 zł.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2021 – 2025

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Gorzowa Wielkopolskiego dokonywana będzie w dwóch obszarach:

- a) sprzedaż lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- b) sprzedaż budynków jednorodzinnych.

Liczba lokali sprzedanych w latach 1993 – 2020

Tabela nr 12

	1993r.	1994r.	1995r.	1996r.	1997r.	1998r.	1999r.	2000r.	2001r.	2002r.	2003r.	2004r.
razem	40	343	438	511	640	438	487	261	155	87	149	149

	2005r.	2006r.	2007r.	2008r.	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.	2014r.	2015r.	2016r.
razem	123	134	176	217	177	105	95	21	35	58	70	107

	2017r.	2018r.	2019r.	2020r.
razem	62	75	10	14

2. Miasto Gorzów Wielkopolski będzie dokonywać sprzedaży:

- na podstawie złożonego przez najemcę wniosku,
- wolnorynkowej sprzedaży w przetargu ustnym nieograniczonym.

3. Zasady sprzedaży mieszkań, a szczególnie udzielania bonifikat, ulegały zmianie na przestrzeni ostatnich lat i obecnie uregulowane są w uchwale w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych. Pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu mieszkalnego przysługuje jego najemcy. Cena sprzedaży odpowiada wartości rynkowej i płatna jest jednorazowo.

4. Bonifikaty udzielane najemcom przy sprzedaży mieszkań kształtowały się następująco:

- do roku 2016 – wysokość bonifikaty uzależniona była od wieku budynku i wynosiła maksymalnie: 85% w budynkach wybudowanych przed 1945r. i 80% w budynkach wybudowanych po roku 1945,

- od 2016r. – wysokość bonifikaty uzależniona była od okresu trwania umowy najmu, a maksymalna bonifikata wynosiła 50% i dotyczyła osób legitymujących się okresem najmu powyżej 40 lat,
- od 2019r. – nie udziela się bonifikat.

Przewiduje się, że obecne zasady sprzedaży mieszkań, a szczególnie brak bonifikat od ceny sprzedaży, spowodują w kolejnych latach spadek liczby lokali zbywanych na rzecz najemców, co znajduje potwierdzenie w ilości lokali sprzedanych w roku 2019 i 2020.

Z 14 lokali sprzedanych w 2020r. jedynie 2 zostały sprzedane na rzecz najemców, natomiast pozostałe 10 na zasadach wolnorynkowych w drodze przetargu.

Sprzedaż lokali w drodze przetargu prowadzona będzie w odniesieniu do potrzeb rynkowych, a szczególnie podaży lokali komunalnych. Najczęściej są to lokale w złym stanie technicznym, których przez dłuższy czas nie udało się wyremontować.

W roku 2021 szacuje się sprzedaż na poziomie ok. 15 lokali, a w latach 2022-2025 – na poziomie ok. 10 lokali rocznie.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021 - 2025

Tabela nr 13

Rok	Planowana sprzedaż	Przewidywane dochody (w zł)
2021	15	2.250.000
2022	10	1.150.000
2023	10	1.150.000
2024	10	1.150.000
2025	10	1.150.000
Razem	55	6.850.000

Łączna suma dochodów pochodzących ze sprzedaży lokali komunalnych w poszczególnych latach szacowana jest na poziomie 6.850.000zł.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

W mieszkaniowym zasobie Gminy przy ustalaniu stawki czynszu bierze się pod uwagę czynniki zwiększające i zmniejszające stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu zgodnie z tabelą nr 14.

Tabela nr 14

Lp.	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszu	Zmniejszające w %	Zwiększające w %
1.	Położenie lokali w budynku: - suterena - mieszkanie wspólne - poddaszo-strych	6 5 4	- - -
2.	Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne: - c.o. - c.o. + c.w.u. - c.o. etażowe - brak łazienki w lokalu - wc wspólne poza lokalem - wc poza budynkiem - brak lub ślepa kuchnia	- - - 4 4 6 5	8 15 6 - - - -
3.	Techniczny stan budynku: - budynki wybudowane przed 1945 r. - budynki przeznaczone do rozbiórki	6	-

	na podstawie wydanych decyzji - budynki przeznaczone do wykwaterowania	60	-
	na podstawie wydanych decyzji ze względu na zły stan techniczny - termomodernizacja budynku wykonana po 2000 r.	60	-
	- częściowa termomodernizacja budynku wykonana po 2000 r.	-	6
	- budynki oddane do użytkowania po 2000 r. i nie starsze niż 30 lat	-	4
		-	9
4.	Lokal w budynku, w którym znajduje się dźwig osobowy (za wyjątkiem lokali położonych na parterze)	-	6

Ustalenia dodatkowe:

1. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zwaną stawką bazową ustala Prezydent Miasta Gorzowa Wielkopolskiego w drodze zarządzenia, przy czym wysokość stawki bazowej nie powinna być niższa niż 2% obowiązującej wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego dla Województwa Lubuskiego.

2. Stawka czynszu w lokalach o najmie socjalnym i pomieszczeniach tymczasowych nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu w zasobach miasta.

3. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu wartości użytkowej lokalu (np. przebudowa lokalu, zmiana sposobu ogrzewania, wykonanie łazienki) to zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu i naliczenie nowej stawki czynszu następuje po protokolarnym odbiorze wykonanych prac przez wynajmującego. Rozliczenie nakładów poniesionych na remont nastąpi wyłącznie po przekazaniu przez najemcę do dyspozycji wynajmującego lokalu po ustaniu stosunku najmu.

4. Jeżeli w trakcie trwania najmu wynajmujący dokona ulepszeń mających wpływ na podwyższenie wartości użytkowej lokalu, wynajmujący dokona zmiany kwalifikacji kategorii wartości użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ją i naliczy nowy czynsz.

5. Każda zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu wymaga dokonania odpowiedniego zapisu w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu podpisanym przez obie strony.

6. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych, od ustalonej stawki czynszu mogą być stosowane obniżki, których kwota będzie zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy, zgodnie z progami określonymi w pkt 7.

7. Kształtowanie się obniżek czynszu dla gospodarstw o niskich dochodach:

1) Dochód na członka w domowym gospodarstwie wieloosobowym:

- a) do 100% najniższej emerytury - wysokość obniżki - 30%,
- b) powyżej 100% do 140% najniższej emerytury - wysokość obniżki - 10%,

2) Dochód w gospodarstwie jednoosobowym:

- a) do 150% najniższej emerytury - wysokość obniżki - 30%,
- b) powyżej 150% do 180% najniższej emerytury - wysokość obniżki - 10%,

8. Obniżka naliczonego czynszu najemcy, który korzysta z dodatku mieszkaniowego, nie może powodować, że łączna kwota sumy czynszu i opłat niezależnych od właściciela będzie niższa 50% kwoty, do zapłaty której najemca byłby zobowiązany nie otrzymując obniżki czynszu i dodatku mieszkaniowego.

9. Obniżka czynszu nie ma zastosowania w stosunku do stawki czynszu za zajmowanie lokali wynajętych w postępowaniach, w szczególności w aukcjach, przetargach, w których stawki czynszu zostały ustalone indywidualnie.

10. Nie udziela się obniżki czynszu najemcy, który na dzień złożenia wniosku posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela), z wyłączeniem zaległości objętych zawartymi z właściwym wynajmującym porozumieniem lub ugodą w sprawie spłaty zaległości w ratach.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

Zarządzanie i administrowanie budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej na podstawie Decyzji Nr 75 Zarządu Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 21.12.1990r.

Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i podejmowanie czynności mających na celu w szczególności:

- prowadzenie spraw związanych z administrowaniem zasobem;
- sporządzanie umów najmu lokali na czas nieoznaczony i wynajmowanych w ramach najmu socjalnego;
- prowadzeniem spraw z zakresu księgowości;
- prowadzeniem spraw z zakresu windykacji;
- remontami zasobu lub jego części;
- prowadzeniem spraw związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości;
- obsługą techniczną – zapewnieniem pogotowia technicznego oraz konserwacji elementów zasobu;
- obsługą klienta i korespondencji;
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;

Zarządzanie zasobem to przede wszystkim właściwa eksploatacja nieruchomości, bieżące administrowanie zasobem oraz jego obsługa techniczna. Obejmuje czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, odrębnych przepisów, w tym przepisów prawa miejscowego.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zleca firmom zewnętrznym między innymi usługi polegające na konserwacji elementów zasobu w branżach: sanitarnej, elektrycznej, stolarskiej, ślusarskiej i szklarskiej, ogólnobudowlanej, dekarskiej, a także usługi sprzątnia powierzchni wspólnych i terenów zewnętrznych, ochronę nieruchomości, wykonywanie przeglądów wymaganych ustawą Prawo budowlane, remonty zasobu i inne. Pracownicy Zakładu prowadzą postępowania w zakresie zlecania i zawierania umów w powyższym zakresie, nadzorują, odbierają i rozliczają zlecone prace, a także prowadzą dokumentację techniczną zarządzanych nieruchomości oraz prowadzą wszelkie czynności związane z bieżącym administrowaniem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) przychody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne (w tym odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali),
- b) przychody z tytułu czynszu za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe (w tym odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali).

Ponadto źródłem finansowania mogą być:

- a) dochody ze sprzedaży lokali, nieruchomości mieszkalnych i niemieszkalnych oraz nieruchomości gruntowych,
- b) kredyty i pożyczki,
- c) dotacje,
- d) środki unijne,
- e) budżet państwa, np. środki pochodzące z Funduszu Dopłat, o którym mowa w przepisach ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r., poz. 508 ze zm.).

Rozdział 8.

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się koszty:

- administracyjne,
- remontowe,
- porządkowo - sanitarne,
- zabezpieczeń,
- inwestycji,
- udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

Tabela nr 15

Lp.	Rodzaj kosztu	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
1.	Administracyjne	4 705 901,10	4 847 078	4 992 490	5 142 265	5 296 533	5 455 429	
2.	Remontowe	2 398 060,88	4 257 966	4 790 000	5 200 000	5 430 000	5 880 000	
3.	Inwestycje	INNE	1 594 036,04	400 000	550 000	700 000	850 000	1 000 000
		Wymiana źródeł ciepła	259 920,46	1 420 000	960 000	0	0	0
4.	Koszty zabezpieczeń	461 203,21	438 143	416 236	395 424	375 653	356 870	
5.	Porządkowo - sanitarne	1 523 536,10	1 675 890	1 843 479	2 027 827	2 230 609	2 453 670	
6.	Udział w częściach wspólnych	11 605 333,42	11 837 440	12 074 189	12 315 673	12 561 986	12 813 226	
	Razem	22 547 991,21	24 876 517	25 626 394	25 781 189	26 744 781	27 959 195	

Źródło: dane własne ZGM

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- a) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawę stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
- b) dokonywanie bieżących i okresowych przeglądów gminnego zasobu mieszkaniowego celem weryfikacji umów i sposobu użytkowania lokali,
- c) wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- d) doprowadzenie do racjonalizacji i efektywności zamiany mieszkań i stymulowanie aktywności najemców lokali komunalnych w zakresie zamian lokali w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych najemców,
- e) bieżącą windykację należności z tytułu użytkowania mieszkaniowego zasobu Miasta oraz podejmowanie innych działań w celu regularnego i terminowego otrzymywania należności poprzez udzielanie dłużnikom pomocy tj. rozkładanie na raty, odroczenie terminu płatności,
- f) kontynuowanie możliwości odpracowania zadłużenia przez użytkowników zasobu mieszkaniowego Miasta,
- g) przekształcanie i adaptację lokali użytkowych o małej atrakcyjności na lokale mieszkalne,
- h) kontynuowanie wynajmowania lokali o powierzchni przekraczającej 80m² w drodze licytacji stawki czynszu,
- i) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na remont lokali i budynków,
- j) sprzedaż lokali mieszkalnych.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611) do kompetencji rady gminy należy uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta na co najmniej 5 kolejnych lat.

Ponadto, zgodnie z art. 17 Ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz. 756) uchwały, o których mowa w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego podjęte przed dniem wejścia w życie zmiany do ustawy, tj. przed dniem 21 kwietnia 2019 r., zachowują ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie ustawy.

W związku z powyższym, przedkłada się projekt Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy – Miasta Gorzowa Wielkopolskiego na lata 2021 - 2025. Przedstawione w programie uregulowania są konieczne i uzasadnione, gdyż określają one zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym, niezbędne środki na jego utrzymanie na najbliższe 5 lat oraz źródła finansowania.

Przedłożony Program zakłada prowadzenie polityki w zakresie konsekwentnej poprawy warunków mieszkaniowych lokalnej społeczności.