

**UCHWAŁA NR XXXVII/452/2016
RADY MIASTA GORZOWA WLKP**

z dnia 19 grudnia 2016 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy - Miasta Gorzowa Wlkp. na lata 2017 - 2021**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U.2016, poz.446 ze zm. j.t.) oraz 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.2016r. poz. 1610 j.t.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy – Miasta Gorzowa Wlkp. na lata 2017 – 2021 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady
Miasta

Sebastian Pieńkowski

Załącznik do Uchwały Nr XXXVII/452/2016
Rady Miasta Gorzowa Wlkp
z dnia 19 grudnia 2016 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy – Miasta Gorzowa Wlkp.
na lata 2017 – 2021**

Program obejmuje lata 2017-2021 i ustala podstawowe kierunki w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Gorzowa Wlkp. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Gorzowa Wlkp. według stanu na dzień 31 grudnia 2015r.

Rozdział 1.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Miasta Gorzowa Wlkp. 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 budynków i lokali, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Gorzowa Wlkp. 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 2017 – 2021

Tabela nr 1

Opis pozycji	2015	Prognoza na lata 2017 - 2021				
		2017	2018	2019	2020	2021
Ilość budynków administrowanych i zarządzanych przez gminę	1 063	1 049	1 042	1 035	1 028	1 021
w tym: budynki 100% Gminy	156	148	144	140	136	132
Ilość lokali mieszkalnych gminy	5 835	5 735	5 685	5 635	5 585	5 535
w tym: ilość lokali mieszkalnych w budynkach 100% gminy	1 198	1 174	1 162	1 150	1 138	1 126

Powierzchnia lokali mieszkalnych gminy		282 031	276 077	273 100	270 123	267 146	264 169
w tym:	pow. lokali mieszkalnych w budynkach 100% gminy	52 489	51 243	50 620	49 997	49 374	48 751

Stan zasobu mieszkaniowego i prognozy dotyczące jego wielkości

Tabela nr 2

Opis pozycji	2015	Prognoza na lata 2017 - 2021					
		2017	2018	2019	2020	2021	
	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	5 835	5 735	5 685	5 635	5 585	5 535	
	282 031	276 077	273 100	270 123	267 146	264 169	
w tym:	lokale socjalne	479	594	694	744	794	844
		14 790	15 180	15 375	15 570	15 765	15 960

Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy wskazuje, iż do roku 2021 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu. W latach 2017 – 2021 przewiduje się ubytek 300 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 socjalnych. Ich pozyskiwanie nastąpi w drodze przekształcania z istniejącego zasobu Gminy lokali mieszkalnych, zwłaszcza o obniżonym standardzie technicznym. Proces przekwalifikowywania mieszkań na lokale socjalne w ramach istniejącego zasobu zostanie zintensyfikowany poprzez wnioskowanie o dofinansowanie z Funduszu Dopląt na remont lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne oraz zamianę mieszkań.

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 31.12.2015 r.

Tabela nr 3

Ocena stanu technicznego (w szt.)		
zły	dostateczny	dobry
16	18	1029

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 2017 – 2021

Tabela nr 4

	2015	2017	2018	2019	2020	2021
zły	16	12	9	7	5	3
dostateczny	18	16	14	12	10	8
dobry	1029	1021	1019	1016	1013	1010

Źródło: dane własne administratora

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata w latach 2017 – 2021

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 socjalne i zamiennie, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

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

Prognozowane zapotrzebowanie na lokale socjalne i na czas nieoznaczony

Tabela nr 5

Rodzaj lokalu	2015	2017	2018	2019	2020	2021
Lokale socjalne z tytułu listy oraz wyroków sądowych	1087	1057	965	930	920	910
Lokale zamiennie	16	10	10	10	10	10
Lokale z tytułu zamiany z urzędu	28	41	45	49	53	57
Lokale na czas nieoznaczony z tytułu listy	122	161	150	140	130	120

Niewystarczająca liczba lokali socjalnych, 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 przywołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego 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
razem		669 049.80

Źródło: dane własne Wydziału Spraw Społecznych Urzędu Miasta Gorzowa Wlkp.

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

Uwzględniając deficyt lokali socjalnych, Gmina mając na celu realizację ustawowych uregulowań w kolejnych latach będzie:

- przekształcać odzyskiwane w wyniku ruchu ludności lokale mieszkalne na lokale socjalne 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 socjalnego,

- 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 socjalnego 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 obligatoryjnych 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 31.12.2015 r.			PROGNOZA NA DZIEŃ 31.12.2021 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
1882 – 1945	837	78,74%	3 952	797	78,06%	3 763
1946 – 1965	141	13,26%	622	139	13,61%	613
1966 -	85	8,00%	1 031	85	8,33%	1 036
Razem	1 063	100,00%	5 605	1 021	100,00%	5 412

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 – 16 budynków.

Wykaz adresowy budynków:

Tabela nr 8

Lp	Adres	Własność budynku	Liczba lokali komunalnych	Uwagi
1	Kos. Gdyńskich 59 - oficyna	WM	3	Przyjęto inwentaryzację – rozdzielono budynek główny i oficynę
2	Borowskiego 32	Gmina	4	Decyzja Prezydenta Miasta z dn.03.06.2015r. o wykwaterowaniu lokatorów i przeznaczeniu do rozbiórki – na wykwaterowanie oczekują 2 rodziny
3	Borowskiego 32a	Gmina	2	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 03.06.2015 r. o wykwaterowaniu lokatorów i przeznaczeniu do rozbiórki – budynek wykwaterowany
4	Grobla 31B	Gmina	11	Decyzja Prezydenta Miasta z dnia 21.01.2014 r. o wykwaterowaniu lokatorów i przeznaczeniu budynku do rozbiórki – budynek wykwaterowany
5	Koniawska 14	Gmina	3	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 13.04.2010 r. o wykwaterowaniu lokatorów i przeznaczeniu budynku do rozbiórki – budynek wykwaterowany
6	Koniawska 16	Gmina	2	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 23.09.2008 r. o wykwaterowaniu lokatorów i przeznaczeniu budynku do rozbiórki – budynek wykwaterowany
7	Prosta 1	Gmina	11	Decyzja Prezydenta z dnia 09.10.1997 r. o wykwaterowaniu lokatorów i przeznaczeniu budynku do rozbiórki – budynek wykwaterowany
8	Przemysłowa 38	Gmina	14	Decyzja Prezydenta z dnia 17.04.2012 r. o wykwaterowaniu lokatorów i przeznaczeniu budynku do rozbiórki – na wykwaterowanie oczekują 3 rodziny
9	Przemysłowa 45	Gmina	2	Decyzja Prezydenta z dnia 26.03.2013 r. o wykwaterowaniu lokatorów i przeznaczeniu budynku do rozbiórki – na wykwaterowanie oczekuje 1 rodzina
10	Wał Okrężny 26	Gmina	1	Decyzja Prezydenta z dnia 14.02.2012r. o wykwaterowaniu lokatorów i przeznaczeniu budynku do rozbiórki – na wykwaterowanie oczekuje 1 rodzina
11	Wawrzyniaka 66	Gmina	5	Decyzja Prezydenta z dnia 17.12.2013 r. o wykwaterowaniu lokatorów i przeznaczeniu budynku do rozbiórki – budynek wykwaterowany
12	Grobla 20	Gmina	1	Decyzja Prezydenta z dnia 24.11.2009r. o wykwaterowaniu lokatorów i przeznaczeniu budynku do rozbiórki - na wykwaterowanie oczekuje 1 rodzina
13	Łużycka 25	WM	1	Decyzja PINB z dnia 08.03.2016 r. nakazująca opróżnienie budynku grożącego zawaleniem - na

				wykwaterowanie oczekuje 1 rodzina z lokalu komunalnego.
14	Sikorskiego 110- oficyna	Gmina	6	Decyzja PINB z dnia 14.12.2011 r. o wykwaterowaniu z uwagi na zły stan techniczny – budynek wykwaterowany
15	30 Stycznia 26 - oficyna	Gmina	7	Decyzja PINB z dnia 25.06.2012 r. o wykwaterowaniu z uwagi na zły stan techniczny – budynek wykwaterowany.
16	Warszawska 59	Gmina	4	Decyzja Prezydenta Miasta z dnia 17.08.2010 r. – nieruchomość przeznaczyc do sprzedaży w drodze przetargu po wykwaterowaniu lokatorów do lokali zamiennych i wyburzeniu budynku – na wykwaterowanie oczekują 2 rodziny
Razem:			76	11 rodzin 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 – **18 budynków**.

Wykaz adresowy budynków:

Tabela nr 9

Lp	Adres	Własność budynku	Liczba lokali komunalnych	Lp.	Adres	Własność budynku	Liczba lokali komunalnych
1	Chodkiewicza 27	WM	3	10	Przemysłowa 35	Gmina	3
2	Mieszka I 23	WM	5	11	Spokojna 67 - 68	Gmina	10
3	Mieszka I 58	WM	4	12	Wał okrężny 11	WM	4
4	Wyszyńskiego 113	WM	1	13	Wylotowa 1	WM	3
5	Prosta 1A	Gmina	7	14	Grobla 4A	Gmina	5
6	Prosta 1B	Gmina	7	15	Kosynierów. Gdyńskich 104	Gmina	6
7	Prosta 4	WM	2	16	Młyńska 8	WM	4
8	Przemysłowa 31	Gmina	4	17	30 Stycznia 16	Gmina	8
9	Przemysłowa 32	Gmina	4	18	Krzywoustego 9	WM	3
						Razem	83

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 – **1 030 budynków**.

Potrzeby remontowe budynków, lokali i pomieszczeń tymczasowych gminnych administrowanych przez ZGM (zł) w latach 2017 – 2021

Tabela nr 10

Lp.	Rodzaj robót	Okres realizacji (w latach)	Szacunkowy koszt (zł)
1	Wymiana instalacji elektrycznych	5	15.000.000
2	Wymiana instalacji kanalizacyjnych	5	10.000.000
3	Wymiana instalacji wodnych wraz z opomiarowaniem zimnej wody	5	15.000.000
4	Modernizacja i remont instalacji c.o.	5	25.000.000
	Ogólnobudowlane:		

5	- docieplenie dachów i ścian zewnętrznych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej budynków wyposażonych w c.o.	5	100.000.000
	- remonty dachów	5	40.000.000
	- prace murarsko – tynkarskie	5	30.000.000
	- wymiana okien i drzwi	5	
	- remonty elewacji i malowanie klatek schodowych	5	10.000.000
	- roboty zdruńskie	5	
	- dokumentacje, inwentaryzacje budynków, ekspertyzy	5	25.000.000 1.000.000 9.000.000
Ogółem w okresie 2017 - 2021			280.000.000

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:

- wymianie wewnętrznych instalacji gazowych, centralnego ogrzewania, wodno – kanalizacyjnych, elektrycznych,
- remontom pokryć dachowych,
- odwilgacaniu budynków,
- wymianie stolarki okiennej i drzwiowej,
- budowie i przestawianiu trzonów piecowych – kaflowych.

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 2017 – 2021 wydatków rzędu 56.000.000 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 2017 – 2021 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.

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 2017 – 2021

Tabela nr 11

Lp.	Rodzaj prac	2015 (poniesione nakłady)	2017	2018	2019	2020	2021

1	Remonty – prace ogólnobudowlane	1 520 037	1 500 000	1 700 00	1 800 000	1 900 000	2 000 000	
2	Remonty – prace dekarские	399 551	300 00	250 000	300 000	200 000	250 000	
3	Remont/wymiana instalacje elektryczne	163 620	120 000	170 000	150 000	150 000	160 000	
4	Remont/wymiana - instalacje wodno-kanalizacyjne	83 772	100 000	150 000	120 000	100 000	120 000	
5	Remont/wymiana - instalacje gazowe	190 816	150 000	100 000	170 000	150 000	170 000	
6	Remont/wymiana – instalacje co i cw	69 144	80 000	150 000	100 000	140 000	100 000	
7	Remonty – prace zdruńskie	337 994	200 000	300 000	250 000	200 000	150 000	
8	Remonty – prace stolarsko - szklarskie	728 087	700 000	630 000	760 000	810 000	800 000	
9	Opracowanie dokumentacji projektowej	50 416	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	
10	Inwestycje	KAWKA	300 605	700 000	400 000	0	0	0
		INNE	265 742	600 000	500 00	500 000	500 000	500 000
11	Rozbiórki budynków gminnych	349 884	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	
Razem		4 459 668	4 800 000	4 700 000	4 500 000	4 500 000	4 600 000	
		27 559 668						

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 27 559 668 zł. Przekazywanie odpowiednich środków na pokrycie nakładów na remonty budynków i lokali winny być uzależnione od możliwości finansowych miasta.

Dopuszcza się możliwość wykonania remontu przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony pod warunkiem wykonania wymaganego remontu we własnym zakresie z możliwością uzyskania zwrotu poniesionych nakładów poprzez obniżenie do 50% wysokości miesięcznego wymiaru czynszu do czasu całkowitej rekompensaty poniesionych nakładów.

Natomiast potrzeby remontowe obejmujące swym zakresem remonty budynków i lokali z zasobu, wynikające z obowiązku wynajmującego określono w tabeli nr 10 na łączną kwotę 280 000 000 zł.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w latach 2017 – 2021

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy miasta Gorzowa Wlkp. dokonywana będzie w dwóch obszarach:

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

Liczba lokali sprzedanych w latach 1993 – 2015

Tabela nr 12

	1993r.	1994r.	1995r.	1996r.	1997r.	1998r.	1999r.	2015	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.
razem	123	134	176	217	177	105	95	21	35	58	70

2. Miasto Gorzów Wlkp. będzie dokonywać sprzedaży na podstawie:

- złożonego przez najemcę wniosku,
- oferty nabycia lokali złożonej najemcom lokali.

3. W ofercie najemca uzyska pełną informację dotyczącą:

- 1) przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu;
- 2) ceny nabycia i przysługujących bonifikat;
- 3) parametrów ekonomiczno - użytkowych lokalu zamiennego, będącego przedmiotem ewentualnej zamiany (bezpłatnej) w przypadku odmowy skorzystania z możliwości pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu;
- 4) dalszym sposobie postępowania w zależności od tego, czy najemca skorzysta z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, czy też nie.

4. W zależności od skorzystania przez najemcę z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, czy też nie, przewiduje się dwie sytuacje, które obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 13

Najemcy wyrażają wolę skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu	Najemcy nie wyrażają woli skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu
działania: -sprzedaż lokalu najemcy z zachowaniem przewidzianych w prawie miejscowym bonifikat	działania: -włączenie najemcy do programu wielopłaszczyznowej zamiany lokali, określonego w uchwale Rady Miasta Gorzowa Wlkp. w sprawie zasad najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, -wypowiedzenie najmu najemcy w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się na zasadzie dobrowolności, a jedynym dostępnym gminie narzędziem w celu jej zintensyfikowania jest system ułatwień procesu sprzedaży lokali i bonifikat. Cenę sprzedaży ustala się na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach prawa.

6. Zasady sprzedaży mieszkań uregulowane zostały w uchwale w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych. Pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu mieszkalnego przysługuje ich najemcom, jeśli zajmują go na czas nieoznaczony.

Najemcy lokali przeznaczonych do zbycia mogą bez przetargu nabyć zajmowany lokal korzystając z bonifikaty od ceny sprzedaży. Wysokość bonifikaty zależy od okresu najmu lokalu, deklarowanej formy zapłaty ceny (jednorazowej lub ratalnej) oraz kosztu remontów lokalu wykonanego ze środków Miasta w okresie ostatnich 10 lat.

7. W 2016r. zmianie uległy zasady udzielania bonifikat i zmniejszenia ich wysokości. Maksymalna bonifikata wynosi obecnie 50% i dotyczy osób legitymujących się okresem najmu powyżej 40 lat. W poprzednich latach wysokość bonifikaty uzależniona była od wieku budynku i wynosiła maksymalnie: 85% w budynkach wybudowanych przed 1945r. i 80% w budynkach wybudowanych po roku 1945.

Przewiduje się, że obecne zasady udzielania bonifikat spowodują spadek liczby sprzedawanych lokali w kolejnych latach. Wyjątkiem będzie rok 2017, w którym zakańczane będą również procedury sprzedaży lokali z bonifikatami do 85%, stąd łączna liczba sprzedanych lokali uplasuje się na poziomie ok. 80 szt., a dochód wyniesie ok. 3,0 mln zł. W roku 2018 szacuje się sprzedaż na poziomie ok. 50 lokali, a w latach 2019-2021 – na poziomie ok. 40 lokali rocznie.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017 - 2021

Tabela nr 14

Rok	Planowana sprzedaż	Przewidywane dochody (w zł)
2017	80	3.000.000
2018	50	3.200.000
2019	40	2.600.000
2020	40	2.600.000
2021	40	2.600.000
Razem	240	14.000.000

W poszczególnych latach przewidywana łączna suma dochodów pochodzących ze sprzedaży lokali komunalnych wyniesie 14.000.000zł.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Stan obecny

Zgodnie z art. 7.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016, poz. 1610 j.t.) „w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku ;
- 2) położenia lokalu w budynku ;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu ;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku”.

Czynniki zwiększające i zmniejszające służące do ustalenia stawki czynszu dla 1 m² powierzchni użytkowej lokalu :

Tabela nr 15

Lp.	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszowej	Zmniejszające w %	Zwiększające w %
1	Położenie lokalu w budynku		
	-suterena	30	-
	-oficyna	10	-
	-mieszkanie na wspólnym przedpokoj	10	-

	-poddaszo - strych	5	-
2	Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne: -gazu w lokalu -c.o. w lokalu -- łazienka w lokalu -w.c. wspólne lub poza lokalem -kanalizacja miejscowa (szambo) -brak lub ślepa kuchnia	- - - 5 30 10	5 10 10 - - -
3	Techniczny stan budynku: -budynki wybudowane przed 1914 rokiem, w których nie przeprowadzono po 1955 r. remontu żadnego z elementów budynku - budynki wybudowane w latach 1914 – 1947, w których nie przeprowadzono po 1955 r. remontu żadnego z elementów budynku -budynki przeznaczone do rozbiórki na podstawie wydanych decyzji -budynki przeznaczone do wykwaterowania na podstawie wydanych decyzji, jednak nie wcześniej niż po wykwaterowaniu pierwszego lokatora	15 10 60 60	- - - -
Uwaga : Maksymalne zmniejszenie stawki czynszu wynosi 60 %			

Ustalenia dodatkowe:

1. Waloryzacja czynszu następować będzie corocznie od 01 czerwca w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.

2. Stawka czynszu w lokalach socjalnych i pomieszczeniach tymczasowych nie może przekraczać połowy stawki najniższego 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) to zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu i naliczenie nowej stawki czynszu może nastąpić wyłącznie, gdy wynajmujący zwrócił najemcy koszt ulepszenia.

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.

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.

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

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości;
- zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- bieżące administrowanie nieruchomością;
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem i uzasadnione inwestowanie w nią.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. 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).

2. 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 socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. 2015 r. , poz. 833 j.t.).

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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 wydatki inwestycyjne

Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się koszty:

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

Tabela nr 16

Lp.	Rodzaj kosztu	2015	2017	2018	2019	2020	2021
1	Administracyjne	3 917 411	3 878 240	3 890 000	3 888 000	3 900 000	3 800 000
2	Remontowe	3 543 437	3 200 000	3 500 000	3 700 000	3 700 000	3 800 000
3	Inwestycje + KAWKA	265 742 300 605	600 000 700 000	500 000 400 000	500 000	500 000	500 000

4	Koszty zabezpieczeń	308 537	340 000	300 000	320 000	350 000	360 000
5	Porządkowo - sanitarne	2 275 404	2 300 000	2 400 000	2 350 000	2 300 000	2 320 000
6	Udział w częściach wspólnych	9 140 858	9 232 266	9 240 000	9 245 000	9 200 000	9 150 000
Razem		19 751 994	20 250 506	20 230 000	19 995 000	19 950 000	19 930 000

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.

1. 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, odraczanie 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 z zastosowaniem bonifikat.