



**PREZYDENT MIASTA
GORZÓWA WIELKOPOLSKIEGO**

Urząd Miasta
ul. Sikorskiego 4
66-400 Gorzów Wlkp.

T: +48 95 735 55 00
F: +48 95 735 56 70
E: kancelaria@um.gorzow.pl
I: www.gorzow.pl

12.09.2023

Gorzów Wlkp. 11.09.2023r.

WGM.0003.4.2023.IASz

Pani
Alicja Burdzińska
radna Rady Miasta Gorzowa Wlkp.

Odpowiadając na interpelację Pani Radnej nr 07.08.2023r. z dnia 31 sierpnia 2023r. informuję, co następuje.

- Ad 1. Procedura sprzedaży lokali przez Miasto na rzecz najemców odbywa się w kilku etapach i wymaga m.in. określenia jego wartości rynkowej. Wartość nieruchomości obejmuje wartość lokalu oraz związany z lokalem udział w częściach wspólnych budynku oraz w gruncie. W przypadku budynków przy ul. Gwiaździstej 18, 20 i 22 - w celu określenia prawidłowych udziałów – konieczna jest regulacja stanów prawnych tych nieruchomości. Dotychczasowe próby regulacji podjęte przez Miasto – z przyczyn leżących po stronie właścicieli lokali – nie przyniosły zamierzonych rezultatów. Do czasu uregulowania stanów prawnych nieruchomości – nie ma możliwości sprzedaży lokali w tych budynkach.
- Ad 2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w Gorzowie Wlkp. reguluje uchwała nr XX/255/2015 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 21 grudnia 2015r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych. Po zmianie wprowadzonej w roku 2019, sprzedaż lokali komunalnych na rzecz najemców odbywa się bez udzielania bonifikat, za wartość rynkową oszacowaną przez rzeczoznawcę majątkowego. Myślą przewodnią, która skłoniła Miasto do rezygnacji z udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców był przede wszystkim katalog zadań własnych gminy, a szczególnie - tworzenie warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, do czego wykorzystywany jest mieszkaniowy zasób gminy. Na skutek sprzedaży mieszkań na rzecz najemców na preferencyjnych zasadach, zasób mieszkań gminnych ulegał stałemu zmniejszaniu. Natomiast wpływy z tytułu sprzedaży lokali nie były w stanie zapewnić finansowania inwestycji budowy nowych mieszkań, bądź remontu istniejącego zasobu. Zmiany w zasadach zbywania lokali mieszkalnych pozwalają utrzymać zasób lokali mieszkalnych na odpowiednim poziomie. Ponadto, nabycie lokalu za pełną wartość miało zmienić nastawienie nabywających, którzy - wspomagając się niejednokrotnie kredytem bankowym – traktować będą zakup mieszkania jako inwestycję. Dzięki temu zwiększa się zaangażowanie takiego właściciela w sprawy wspólnoty mieszkaniowej i jego partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości w dobrym stanie.
- Ad 3. Zauważalny wzrost cen nieruchomości zanotowany został w całej Polsce i dotyczy wszystkich nieruchomości – nie tylko lokalowych – pozostając zupełnie bez związku z likwidacją bonifikat przy zbywaniu lokali.
- Ad 4. Średnie bonifikaty przy sprzedaży lokali wynosiły od 10% do 50%. O tyle też wzrosły dochody z tytułu sprzedaży konkretnego lokalu.
- Ad 5. Nie mamy takich danych.
- Ad 6. W latach 2020-2023 (do końca sierpnia) Miasto zbyło bez bonifikat 13 lokali na rzecz najemców, za łączną wartość 1.928.950zł, w tym:
- 2020r. – 2 lokale za 231.910zł
 - 2021r. – 2 lokale za 180.480zł
 - 2022r. – 4 lokale za 770.060zł
 - 2023r. – 5 lokali za 746.500zł.

- Ad 7. Liczba lokali zwolnionych w latach 2016-2022 na skutek zgonu – 383 lokale.
- Ad 8. Liczba lokali wyremontowanych z dofinansowaniem z Banku Gospodarstwa Krajowego przedstawiał się następująco:
I tura (2016 rok) – 20 lokali,
II tura (2018r.) – 93 lokale
oraz na wniosek złożony 2023r. i pozytywnie rozpatrzony - 20 lokali do remontu (przygotowywana jest procedura postępowania o Zamówienie Publiczne wyłonienia wykonawcy remontu).
Liczba lokali wyremontowanych przez ZGM w latach 2019-2023:
2019 – 17
2020 – 26
2021 – 20
2022 – 14
2023 – 16.
Odnosząc się do oceny stanu wyremontowanych mieszkań po roku ich użytkowania informuję, że zarządca dokonuje kontroli lokalu okazjonalnie, po zgłoszeniu usterki przez najemcę.
- Ad 9. Z danych posiadanych przez Urząd wynika, że imigracja w Gorzowie Wielkopolskim kształtowała się następująco:
2020 r. - 1876 osób,
2021 r. - 1717 osób,
2022 r. - 1573 osób.
- Ad 10. Według danych z Urzędu Stanu Cywilnego, zarejestrowano w poszczególnych latach następująca liczbę dzieci:
2016 – 1603
2017 – 1708
2018 – 1645
2019 – 1723
2020 – 1339
2021 – 1349
2022 – 1441.
Z uwagi, iż okoliczne Gminy (Kłodawa, Bogdaniec, Santok, Lubiszyn, Witnica, Skwierzyna itd.) nie posiadają szpitala, w związku z powyższym rejestracja noworodków w USC Gorzów Wlkp. nie odzwierciedla liczby urodzeń mieszkańców Gorzowa Wlkp.
- Ad 11. W wyniku procedur zapłodnienia pozaustrojowego wykonywanych w ramach programu polityki zdrowotnej pn. „Leczenie niepłodności metodą zapłodnienia pozaustrojowego – in vitro dla mieszkańców Gorzowa Wielkopolskiego w latach 2021-2024” od początku trwania programu tj. od sierpnia 2021 r. – do 30.07.2023 r. potwierdzonych zostało 13 ciąż (11 pojedynczych oraz 2 bliźniacze). Rozwiązanych zostało 6 ciąż, w tym narodziło się 8 dzieci, 4 ciążę nadal trwają.
- Ad 12. Z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w regionie lubuskim wyniosło w roku 2022 ogółem 6.071,83zł. Bliższe dane, w zależności od potrzeb, są ogólnodostępne na stronie internetowej GUS.
- Ad 13. Uchwałą Nr XXXV/616/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2021r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy – Miasta Gorzowa Wielkopolskiego na lata 2021 – 2025 określono zasady w zakresie polityki czynszowej.
Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 r., poz. 725), w brzmieniu art. 21 ust. 2 pkt 4, obowiązującym od 21 kwietnia 2019 r. nałożyła na gminy obowiązek określenia w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu. Uchwała wprowadziła zmiany, które dostosowały do tej pory obowiązujące zasady do aktualnych potrzeb wynikających z bieżącego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gorzowa Wielkopolskiego. Zgodnie z art. 8a przywołanej wyżej

ustawy, po podwyżce czynszu najmu jego wysokość w skali roku nie może być wyższa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Pierwsza zaproponowana zmiana dotyczyła uzależnienia stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego od obowiązującej wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego dla Województwa Lubuskiego w wysokości nie niższej niż 2%.

Kolejna zmiana związana była z nowelizacją Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w odniesieniu do art. 21 ust. 2 pkt 4, obowiązującym od 21 kwietnia 2019 r., w którym nałożono na gminy obowiązek określenia w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu.

Propozycja zmiany dotyczyła podwyższenia progów dochodowych uprawniających do skorzystania z możliwości obniżenia stawki czynszu za najem lokalu komunalnego z uwagi na znaczne podwyższenie w ostatnich latach płacy minimalnej. Udzielenie pomocy w formie zastosowania obniżki czynszu miało na celu stworzenie możliwości przewyciężania trudności w regulowaniu bieżących opłat za korzystanie z lokalu komunalnego osobom, które znalazły się w trudnej sytuacji finansowej.

W roku 2022 uległy zmianie stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy:

- dla lokali mieszkalnych – 10,76 zł
- dla najmu socjalnego – lokali wyremontowanych z dofinansowaniem BGK – 5,38 zł
- dla najmu socjalnego – 2,69 zł
- dla pomieszczeń tymczasowych – 2,69 zł
- dla lokali przekazanych w drodze licytacji stawki czynszu (stawka wywoławcza) – 13,67 zł.

Do wiadomości:

- Wydział Organizacyjny
- Biuro Prezydenta Miasta
- a/a

z up. PREZYDENTA MIASTA

Jacek Szynankiewicz
Zastępca Prezydenta Miasta