

**UCHWAŁA NR XIV/113/19
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE**

z dnia 31 października 2019 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino w latach 2019-2023".

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, poz. 1309) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino na lata 2019-2023”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Rafał Guga

Załącznik do uchwały Nr XIV/113/19
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 31 października 2019 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GRYFINO NA LATA 2019 - 2023

Zawartość

I.	Wstęp.....	3
II.	Stan aktualny i prognoza wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy.....	3
III.	Planowana sprzedaż lokali	13
IV.	Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	15
V.	Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy	18
VI.	Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali	19
VII.	Wysokość wydatków niezbędnych do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy.....	26
VIII.	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023	28
IX.	Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	28

I. Wstęp

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) Rada Miejska uchwala „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino na lata 2019 – 2023”. Niniejszy Program stanowi kontynuację Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino w latach 2014-2018, przyjętego Uchwałą Nr LII/436/14 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino w latach 2014-2018” (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r. poz. 4854), zmienioną Uchwałą Nr LIII/445/14 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 października 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r. poz. 4855).

Jednocześnie, niniejszy Program zostanie zaktualizowany w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie 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), w celu dostosowania do znowelizowanych wymogów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

II. Stan aktualny i prognoza wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy

1. Dane demograficzne

Liczba mieszkańców Gminy Gryfino w latach 2014-2018 wynosiła odpowiednio:

rok	liczba mieszkańców		
	miasto Gryfino	tereny wiejskie	ogółem
2014	20.731	10.241	30.972
2015	20.521	10.268	30.789
2016	20.409	10.249	30.658
2017	20.198	10.255	30.453
2018	19.954	10.249	30.203
tendencja 2014-2018	-3,75%	+0,04%	-2,48%

Liczba sporządzonych aktów stanu cywilnego w latach 2014-2018 kształtowała się zgodnie z poniższą tabelą:

rok	urodzenia	zgony	małżeństwa
2014	448	347	190
2015	364	331	183
2016	427	355	212
2017	447	341	205
2018	404	418	229

2. Ogólna charakterystyka przestrzeni.

Powierzchnia terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego według stanu na koniec 2018 r. została zestawiona w poniższej tabeli:

specyfikacja	powierzchnia terenów pod zabudowę mieszkaniową (ha)
zabudowa jednorodzinna	530,20
zabudowa wielorodzinna	84,45
łącznie:	614,65

3. Stan uzbrojenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe

Stopień zwodociągowania Gminy Gryfino wg stanu na koniec 2018 r. wynosił:

specyfikacja	stan zwodociągowania (%)	długość sieci wodociągowej (km)	ilość przyłączy do budynków mieszkalnych (szt.)	zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca (m ³ /os./rok)
miasto Gryfino	99,92	66,4	1.566	34,02
tereny wiejskie	98,29	96,4	1.523	52,83
łącznie:	99,37	162,8	3.089	40,34

Stopień skanalizowania Gminy Gryfino wg stanu na koniec 2018 r. wynosił:

specyfikacja	stan skanalizowania (%)	długość sieci kanalizacyjnej (km)	ilość przyłączy do budynków mieszkalnych	ilość ścieków odprowadzanych z budynków do kanalizacji (m ³ /os./rok)
miasto Gryfino	98,83	60,6	1.268	29,23
tereny wiejskie	62,79	77,4	1.227	23,79
łącznie:	86,6	138,0	2.495	27,89

Charakterystykę sieci gazowej na terenie Gminy Gryfino na koniec 2018 r. przedstawia poniższe zestawienie:

specyfikacja	ilość przyłączy do budynków mieszkalnych
miasto Gryfino	1.235
tereny wiejskie	713
łącznie:	1.948

Charakterystykę sieci ciepłowniczej na terenie Gminy Gryfino na koniec 2018 r. przedstawia poniższa tabela:

specyfikacja	długość sieci ciepłowniczej (km)	ilość przyłączy do budynków mieszkalnych
miasto Gryfino	28,661	279
tereny wiejskie	3,0	11
łącznie:	31,661	290

4. Aktualny stan komunalnego zasobu mieszkaniowego i zapotrzebowanie na nowe zasoby

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w skład zasobu mieszkaniowego wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Wspomniany zasób Gminy podlega bieżącym zmianom, przede wszystkim na skutek realizowanych sprzedaży lokali na rzecz dotychczasowych najemców, pozyskiwaniu lokali do zasobu, a także dokonywania w zasobie wszelkiego rodzaju korekt metrażu, związanych z modernizacją lokali, adaptacjami powierzchni, czy dokonywaniem innych zmian w obrębie lokali. Tendencją w ujęciu bezwzględny jest sukcesywne zmniejszanie się zarówno liczby, jak i powierzchni lokali w analizowanym zasobie.

Mieszkaniowy zasób gminy wg stanu na 31 grudnia 2018 r. stanowią **733 lokale mieszkalne** o łącznej powierzchni użytkowej **35.599,52 m²**. Spośród wskazanej liczby lokali 416 znajduje się w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Gryfino (56,75%), natomiast pozostałe 317 (43,25%) – w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy. Proporcji tej odpowiada wzajemny rozkład powierzchni zasobu – powierzchnia lokali gminnych w budynkach komunalnych, wynosząca 20.681,64 m², stanowi 58,10% łącznej powierzchni zasobu, natomiast powierzchnia lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych – 14.917,88 m² - 41,90%.

Zmiany i wewnętrzny podział analizowanego zasobu w latach 2014-2018 przedstawia poniższa tabela:

kategoria	j.m.	2013	2014	2015	2016	2017	2018
lokale mieszkalne w budynkach komunalnych w mieście	liczba (szt.)	319	319	319	319	315	315
	pow. (m ²)	15.514,40	15.514,40	15.515,22	15.518,05	15.388,81	15.388,81
lokale mieszkalne w budynkach komunalnych na terenach wiejskich	liczba (szt.)	111	109	107	105	104	101
	pow. (m ²)	5.677,03	5.707,60	5.665,29	5.525,43	5.513,13	5.292,83
komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych w mieście	liczba (szt.)	326	316	310	302	296	271
	pow. (m ²)	15.227,82	14.745,38	14.423,64	14.016,08	13.750,00	12.540,45
komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot	liczba (szt.)	12	15	15	15	15	14

mieszkaniowych na terenach wiejskich	pow. (m ²)	702,42	878,32	878,32	878,32	878,32	823,32
Komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych bez wybranego zarządu/zarządcy	liczba (szt.)	34	31	31	30	30	32
	pow. (m ²)	1.663,26	1.520,94	1.520,94	1.446,64	1.446,64	1.554,11
lokale mieszkalne łącznie:	liczba (szt.)	802	790	782	771	760	733
	pow. (m²)	38.784,93	38.366,64	38.003,41	37.384,52	36.976,90	35.599,52

W latach 2014-2018 zasób mieszkaniowy Gminy zmniejszył się w ujęciu bezwzględny o 69 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3.185,41 m². Zmiana ta spowodowana była sprzedażą 67 lokali na rzecz najemców, sprzedażą 4 lokali w budynku przeznaczonym do rozbiórki, wykwaterowaniem najemców z 5 lokali wskutek zmiany przeznaczenia budynku, powstaniem 4 lokali wskutek przeprowadzonej adaptacji (w Bartkowie, Chlebowie i Wysokiej Gryfińskiej) i przejściem 3 lokali do zasobu Gminy (2 z zasobu Nadleśnictwa Gryfino i 1 w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej w drodze nabycia spadku).

Zakłada się, że przy przewidywanym poziomie sprzedaży lokali, planowanych rozbiórkach dwóch wykwaterowanych budynków (ul. 1 Maja 8 i ul. Fabryczna 16) i jednoczesnym wybudowaniu nowych lokali w Nowym Czarnowie, wielkość zasobu w poszczególnych latach będzie się kształtował następująco:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
liczba lokali	733	718	678	656	662	647
<i>sprzedaż</i>		(-11)	(-40)	(-15)	(-15)	(-15)
<i>rozbiórka</i>		(-4)		(-7)		
<i>budowa</i>					(+21)	
powierzchnia (m²)	35.599,52	34.945,54	33.345,54	32.484,81	32.709,99	32.109,99
<i>sprzedaż</i>		(-440)	(-1.600)	(-600)	(-600)	(-600)
<i>rozbiórka</i>		(-213,98)		(-260,73)		
<i>budowa</i>					(+825,18)	

Dokonując powyższych prognoz założono, iż przeciętna powierzchnia użytkowa sprzedawanego lokalu wyniesie 40 m², natomiast łączna powierzchnia zaprojektowanych lokali w Nowym Czarnowie wyniesie 825,18 m² (3 budynki o powierzchni użytkowej 275,06 m² każdy).

Biorąc pod uwagę wiek i stan techniczny zasobu zakłada się również, iż planowane wykupy lokali przez najemców będą dokonywane w lokalach o relatywnie najlepszym stanie. Oznaczać to będzie, że w zasobie mieszkaniowym ogółem zwiększać się będzie udział lokali o gorszym stanie technicznym i wyposażeniu w poszczególne instalacje. Nieuniknione podnoszenie standardu poszczególnych lokali, wiążące się z koniecznością prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych (w tym przyłączania do nowych instalacji, w szczególności – niskoemisyjnego centralnego ogrzewania sieciowego, czy też docieplania w celu podnoszenia wskaźnika sprawności energetycznej budynku), wymagać będzie dużych nakładów finansowych.

Zestawiając dane dotyczące osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych z kolejnych lat otrzymamy tendencję kształtowania się tzw. „listy mieszkaniowej”, tj. ustalonego wykazu osób oczekujących na realizację wniosku mieszkaniowego. Ze wspomnianego zestawienia można stworzyć poniższą tabelę:

Lista mieszkaniowa na lata:	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020
gospodarstwa domowe (oczekujący) na liście mieszkaniowej:	155	168	156	164	161	181
– socjalne (w tym wyroki sądowe)	115 (66)	121 (69)	110 (62)	116 (76)	112 (72)	127 (98)
– zamienne (w tym zamiana z urzędem)	24 (16)	30 (22)	26 (21)	25 (23)	28 (27)	30 (29)
– mieszkalne	16	17	20	23	21	24
liczba osób:	454	461	473	513	482	538
– socjalne (w tym z wyroków sądowych)	331 (229)	338 (224)	338 (234)	360 (274)	349 (247)	367 (307)
– zamienne (w tym zamiana z urzędem)	82 (53)	84 (55)	79 (57)	89 (83)	94 (90)	101 (99)
– mieszkalne	41	39	56	64	39	70
przydzielone lokale:	19	16	18	24	19	
– socjalne (w tym z wyroków sądowych)	12 (6)	6 (4)	7 (7)	12 (10)	6 (2)	w trakcie realizacji
– zamienne, (w tym zamiana z urzędem)	2 (1)	5 (4)	6 (5)	5 (1)	8 (4)	
– mieszkalne	5	5	5	7	5	

Potrzeby mieszkaniowe w okresie 2014-2018 utrzymywały się na zbliżonym poziomie 155-168 gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu. Realizując przydziały w ramach posiadanych możliwości lokalowych, począwszy od 2014 r. Gmina pozyskała do ponownego zasiedlenia ogółem 96 lokali mieszkalnych. Na podstawie informacji o liczbie gospodarstw domowych oczekujących na przydział lub zamianę lokalu, uwzględniających również zobowiązanie Gminy do zapewnienia lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych na mocy prawomocnych wyroków sądowych, aktualne potrzeby mieszkaniowe Gminy na dzień 31 lipca 2019 r. wynoszą 181 lokali ogółem. Jest to ilość wynikająca z opracowanej i zatwierdzonej przez Burmistrza *Listy mieszkaniowej na lata 2019/2020*. Wskazana ilość lokali, niezbędna do jednoczesnego zaspokojenia zgłoszonych potrzeb mieszkaniowych, jest jednocześnie najwyższą od roku 2011, tj. granicznego roku wykazanego w *Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy w latach 2014-2018* (wówczas 133 gospodarstwa oczekujące), a wskaźnik wzrostu w okresie 2011-2019 r. wynosi 36,09%. Zbliżony wzrost w analizowanym okresie – 39,38% - osiągnęła również liczba osób oczekujących na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (liczba oczekujących osób w 2011 r. – 386). Zwrócić uwagę należy również na skokowy przyrost liczby wyroków eksmisyjnych wprowadzonych na wspomnianą listę mieszkaniową na lata 2019/2020, wynoszący 26. Problematyka wyroków eksmisyjnych stanowi dla Gminy duże wyzwanie lokalowe, gdyż w zakresie tym to na Gminę został nałożony obowiązek zapewnienia lokatorowi lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, bez względu na rodzaj, czy właściciela lokalu, z którego zasądzono wyrok.

Prognozując przyszłe potrzeby mieszkaniowe założono, iż roczny przyrost sumaryczny wnioskodawców oczekujących na przydział lokali wynosi w zależności od kategorii:

- dla lokali socjalnych – 6,
- dla lokali zamiennych – 2,
- dla lokali mieszkalnych – 3.

Przy takich założeniach, w celu zapewnienia sobie możliwości zaspokojenia wszystkich przewidywanych potrzeb mieszkaniowych, Gmina powinna dysponować w najbliższym czasie liczbą lokali określoną w poniższej tabeli:

lp.	kategoria lokali	potrzeby mieszkaniowe w poszczególnych latach				
		2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
1.	socjalne	127	133	139	145	151
2.	zamiennie	30	32	34	36	38
3.	mieszkalne	24	27	30	33	36
Razem:		181	192	203	214	225

Zakłada się, iż na przełomie lat 2021/2022 mieszkaniowy zasób Gminy powiększy się o 3 nowe budynki mieszkalne z 21 lokalami, zlokalizowane w Nowym Czarnowie na terenie dawnego Sanatorium – obecnie Gmina przygotowuje się do ogłoszenia zamówienia publicznego na realizację wspomnianego zadania. Powstanie nowych lokali we wskazanej lokalizacji powinno rozpocząć proces sukcesywnej budowy wielorodzinnych budynków komunalnych.

5. Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy według przyjętych kategorii wartości użytkowej lokali

Kategoryzacja lokali

Ustala się pięć kategorii wartości użytkowej lokali komunalnych ze względu na wyposażenie w instalacje, stan techniczny, lokalizację:

- I kategoria – wyposażenie w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody,
- II kategoria – wyposażenie w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania z opcjonalną instalacją gazową lub zamiennie centralnej ciepłej wody; dopuszcza się posiadanie zbiornika bezodpływowego w zamian za podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
- III kategoria – wyposażenie w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, ogrzewanie indywidualne; brak instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
- IV kategoria – wyposażenie w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, ogrzewanie indywidualne; brak instalacji: gazowej, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
- V kategoria – wyposażenie w instalacje: elektryczną, wodną, zbiornik bezodpływowy; brak instalacji: kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, gazowej.

Kierując się powyższymi kategoriami, po przeanalizowaniu wyposażenia całego zasobu komunalnego, dokonano aktualizacji kategoryzacji zasobu w stosunku do analogicznego zestawienia z Programu na lata 2014-2018. Wykaz został uaktualniony w szczególności o zmiany ilościowe w zasobie, jak i doprowadzenie nowych instalacji do poszczególnych budynków:

Lp.	Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych w mieście	pow. (m ²)	liczba	rok budowy	wyposażenie instalacje	w	kategoria lokalu
1.	ul. 1 Maja 11	645,13	12	1997	e, w, k, g, co, ccw		I
2.	ul. 9 Maja 7	184,55	3	przed 1945	e, w, k, g		III
3.	ul. Armii Krajowej 2-4	131,12	2	przed 1945	e, w, k, g		III
4.	ul. Armii Krajowej 10	283,22	4	przed 1945	e, w, k, g		III
5.	ul. Armii Krajowej 30	182,40	4	ok. 1960	e, w, k		IV
6.	ul. Chrobrego 5	612,02	12	przed 1945	e, w, k, g, co		II
7.	ul. Chrobrego 17	227,31	7	przed 1945	e, w, k		IV
8.	ul. Chrobrego 19	247,87	6	przed 1945	e, w, k, g		III
9.	ul. Chrobrego 54	624,91	13	przed 1945	e, w, k, g		III
10.	ul. Fabryczna 2	133,20	6	przed 1945	e, w, k		IV
11.	ul. Fabryczna 4	245,93	7	przed 1945	e, w, k		IV
12.	ul. Fabryczna 6	208,18	6	przed 1945	e, w, k		IV
13.	ul. Fabryczna 10	210,42	4	przed 1945	e, w, k		IV
14.	ul. Flisacza 37	294,45	6	przed 1945	e, w, k, g		III
15.	ul. Flisacza 43	217,42	4	przed 1945	e, w, k, g, co		II
16.	ul. Kościelna 18	327,53	5	przed 1945	e, w, k, g		III
17.	ul. Kościelna 20	262,38	5	przed 1945	e, w, k, g		III
18.	ul. Kościelna 22	155,04	5	przed 1945	e, w, k, g		III
19.	ul. Kościelna 28	236,31	4	przed 1945	e, w, k, g		III
20.	ul. Kościuszki 2	538,87	10	przed 1945	e, w, k, g		III
21.	ul. Kościuszki 9	160,26	5	przed 1945	e, w, k, g		III
22.	ul. Kościuszki 13	155,12	4	przed 1945	e, w, k, g, co, ccw		I
23.	ul. Łużycka 6	885,99	12	przed 1945	e, w, k, g		III
24.	ul. Łużycka 7	210,42	5	przed 1945	e, w, k, g		III
25.	ul. Łużycka 10	217,03	5	przed 1945	e, w, k, g		III
26.	ul. Łużycka 11	179,73	3	przed 1945	e, w, k, g		III
27.	ul. Łużycka 23	191,40	5	przed 1945	e, w, k, g		III
28.	ul. Łużycka 26-26a	118,68	4	przed 1945	e, w, k		IV
29.	ul. Łużycka 32	156,93	4	przed 1945	e, w, k, g		III
30.	ul. Łużycka 55	98,95	2	przed 1945	e, w, k, co		II
31.	ul. Łużycka 134b	92,00	2	1996	e, w, k		IV
32.	ul. Łużycka 134c	92,00	2	1996	e, w, k		IV
33.	ul. Łużycka 140	128,59	2	przed 1945	e, w, z.b.		V
34.	ul. Orłąt Lwowskich 1	256,72	5	ok. 1960	e, w, k		IV
35.	ul. Orłąt Lwowskich 3	234,35	5	ok. 1960	e, w, k		IV
36.	ul. Orłąt Lwowskich 5	230,60	5	ok. 1960	e, w, k		IV
37.	ul. Piastów 23	682,99	14	przed 1945	e, w, k		IV
38.	ul. Pomorska 11	228,18	4	przed 1945	e, w, k, g		III
39.	ul. Pomorska 38	196,32	4	przed 1945	e, w, k, g		III
40.	ul. Słowiańska 11	222,80	6	przed 1945	e, w, k, g		III
41.	ul. Szczecińska 2	359,12	6	przed 1945	e, w, k, g		III
42.	ul. Szczecińska 13	222,94	5	przed 1945	e, w, k, g		III
43.	ul. Szczecińska 39	338,56	8	ok. 1960	e, w, k, g		III
44.	ul. Szczecińska 41	153,23	3	przed 1945	e, w, k, g		III
45.	ul. Szczecińska 52	216,90	5	1925	e, w, k, g		III
46.	ul. Targowa 11-12	606,51	8	przed 1945	e, w, k, g		III
47.	ul. Targowa 11 a,b,c	1.798,50	37	2012	e, w, k, co, ccw		II
48.	ul. Witosa 1-3	226,36	5	przed 1945	e, w, k, g		III
49.	ul. Wojska Polskiego 10	284,66	4	przed 1945	e, w, k, g		III
50.	ul. 1 Maja 8*	213,98	4	przed 1945	e, w, k, g		III

51.	ul. Fabryczna 16*	260,73	7	przed 1945	e, w, k	IV
	Suma	15.388,81	315			
Lp.	Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych na terenach wiejskich	pow. (m ²)	liczba	rok budowy	wyposażenie instalacje w	kategoria lokalu
1.	Bartkowo 15-15a	177,58	2	ok. 1920	e, w, z.b.	V
2.	Chlebowo, ul. Słoneczna 1,1a	190,48	3	1920	e, w, z.b.	V
3.	Chwarstnica, ul. Kościelna 1,3,5	272,64	4	1999	e, w, z.b.	V
4.	Czepino, ul. Gryfińska 50	212,02	5	przed 1945	e, w, k, g	III
5.	Daleszewo, ul. Gryfińska 19	198,67	4	1920	e, w, k, g	III
6.	Daleszewo, ul. Gryfińska 97	128,50	3	1920	e, w, k, g	III
7.	Drzenin, ul. 1 Maja 3c, 3d, 3e	104,00	2	1909	e, w, k	IV
8.	Gardno, ul. Pyrzycka 1	296,43	8	ok. 1960	e, w, k	IV
9.	Gardno, ul. Pyrzycka 4	48,80	1	ok. 1960	e, w, k	IV
10.	Nowe Brynki, ul. Szczecińska 6	92,28	3	przed 1945	e, w, k, g	III
11.	Nowe Czarnowo 15	264,38	6	1940	e, w, co, z.b.	II
12.	Nowe Czarnowo 57	526,60	13	1940	e, w, k, co, ccw	II
13.	Nowe Czarnowo 59-79	1.023,09	20	1940	e, w, k, co, ccw	II
14.	Pniewo, ul. Gryfińska 22	316,63	4	1920	e, w, k	IV
15.	Sobiemyśl 10b	72,68	1	1964	e, w, k	IV
16.	Sobiemyśl 3a	74,80	1	przed 1939	e, w, k	IV
17.	Steklno 10	291,22	4	1920	e, w, k	IV
18.	Wetłyń, ul. Gryfińska 2	107,99	3	przed 1945	e, w, z.b.	V
19.	Wetłyń, ul. Leśna 1	86,62	1	przed 1945	e, w, z.b.	V
20.	Wetłyń, ul. Szkolna 1	170,02	4	przed 1945	e, w, k	IV
21.	Wetłyń, ul. Wirowska 1	190,18	3	przed 1945	e, w, k	IV
22.	Wysoka Gryfińska, ul. Lipowa 7	56,80	1	1960	e, w, k	IV
23.	Żabnica, ul. Szkolna 15	150,05	2	przed 1945	e, w, k, g	III
24.	Żabnica, ul. Zielna 5	240,37	3	przed 1945	e, w, k, g	III
	Suma	5.292,83	101			
	łącznie:	20.661,64	416			

Lp.	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych w mieście	pow. (m ²)	liczba	rok budowy	wyposażenie instalacje w	kategoria lokalu
1.	ul. 1 Maja 12	158,53	3	1961	e, w, k, g, co, ccw	I
2.	ul. 1 Maja 13	193,08	4	1961	e, w, k, g, co, ccw	I
3.	ul. 1 Maja 14	39,74	1	1961	e, w, k, g, co, ccw	I
4.	ul. 1 Maja 15	55,05	1	1961	e, w, k, g, co, ccw	I
5.	ul. 1 Maja 19-22	400,10	10	1970	e, w, k, g, co	II
6.	ul. Asnyka 1-7	232,73	4	1976	e, w, k, g, co, ccw	I
7.	ul. Asnyka 9-15	343,22	7	1975	e, w, k, g, co, ccw	I
8.	ul. Chrobrego 16-18	28,40	1	1967	e, w, k, g, co, ccw	I
9.	ul. Chrobrego 2	88,98	2	1967	e, w, k, g, co, ccw	I
10.	ul. Chrobrego 20-28	412,03	13	1965	e, w, k, g, co, ccw	I
11.	ul. Chrobrego 8-14	661,10	16	1966	e, w, k, g, co, ccw	I
12.	ul. Fabryczna 22	266,31	6	1961	e, w, k, g	III
13.	ul. Fabryczna 24	96,48	2	1959	e, w, k, g	III
14.	ul. Flisacza 39-41	241,19	6	1975	e, w, k, g, co, ccw	I
15.	ul. Grunwaldzka 10-12	222,04	4	1920	e, w, k, g, co, ccw	I
16.	ul. Grunwaldzka 16-26	961,21	23	1975	e, w, k, g, co, ccw	I
17.	ul. Konopnickiej 13-27	245,60	4	1984	e, w, k, g, co, ccw	I
18.	ul. Konopnickiej 2-8	221,76	5	1976	e, w, k, g, co, ccw	I

19.	ul. Konopnickiej 5-11	192,29	4	1980	e, w, k, g, co, ccw	I
20.	ul. Kościelna 25	95,08	2	1927	e, w, k, g	III
21.	ul. Kościuszki 11	119,20	2	1920	e, w, k, g, co, ccw	I
22.	ul. Kościuszki 12	144,65	3	1920	e, w, k, g, co, ccw	I
23.	Ul. Krasińskiego 44-54	53,10	1	1972	e, w, k, g, co, ccw	I
24.	ul. Krasińskiego 73-77	180,09	3	1979	e, w, k, g, co, ccw	I
25.	ul. Krasińskiego 85-95	620,58	9	1985	e, w, k, g, co, ccw	I
26.	ul. Krzywoustego 1-3	141,96	4	1962	e, w, k, g, co, ccw	I
27.	ul. Kwiatowa 1	171,40	4	1925	e, w, k, g	III
28.	ul. Łużycka 16-18	143,00	4	1974	e, w, k, g, co	II
29.	ul. Łużycka 2-4	183,10	5	1975	e, w, k, g, co, ccw	I
30.	ul. Łużycka 27-29	204,36	6	1920	e, w, k, g, co, ccw	I
31.	ul. Łużycka 61	206,26	4	1976	e, w, k, g, co	II
32.	ul. Mieszka I 23-25	220,59	5	1952	e, w, k, g	III
33.	ul. Mieszka I 27	214,33	5	1974	e, w, k, g, co, ccw	I
34.	ul. Niepodległości 12-14	138,98	3	1962	e, w, k, g, co, ccw	I
35.	ul. Niepodległości 19-21	71,59	2	1963	e, w, k, g, co, ccw	I
36.	ul. Niepodległości 2	84,53	2	1968	e, w, k, g, co, ccw	I
37.	ul. Niepodległości 23-25	85,52	2	1963	e, w, k, g, co, ccw	I
38.	ul. Niepodległości 27-29	242,36	6	1963	e, w, k, g, co, ccw	I
39.	ul. Niepodległości 31-33	135,25	3	1965	e, w, k, g, co, ccw	I
40.	ul. Niepodległości 35-37	269,79	7	1966	e, w, k, g, co, ccw	I
41.	ul. Niepodległości 4-6	237,84	5	1962	e, w, k, g, co, ccw	I
42.	ul. Niepodległości 8-10	73,24	2	1962	e, w, k, g, co, ccw	I
43.	ul. Piastów 11	84,20	2	1930	e, w, k, g, co	II
44.	ul. Piastów 13	145,03	3	1930	e, w, k, g, co	II
45.	ul. Piastów 15	138,75	3	1930	e, w, k, g, co	II
46.	ul. Pomorska 39	49,29	1	1920	e, w, k, g	III
47.	ul. Słowackiego 1	154,32	3	1932	e, w, k, g	III
48.	ul. Sprzymierzonych 7	88,18	2	1925	e, w, k, g	III
49.	ul. Sprzymierzonych 8	2.176,00	40	1965	e, w, k, co, ccw	II
50.	ul. Szczecińska 1	312,67	7	1905	e, w, k, g, co, ccw	I
51.	ul. Szczecińska 15	96,49	2	1974	e, w, k, g, co, ccw	I
52.	ul. Szczecińska 3	115,08	2	1920	e, w, k, g, co	II
53.	ul. Zielna 6-8, 6a	83,80	1	1930	e, w, k, g	III
	Suma	12.540,45	271			
Lp.	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych na terenach wiejskich	pow. (m²)	liczba	rok budowy	wyposażenie instalacje	w kategorii lokalu
1.	Gardno, ul. Niepodległości 53-55	18,20	1	po 1945	e, w, k, co, ccw	II
2.	Sobiemysł 15a-15b	78,40	1	1969-1972	e, w, k	IV
3.	Sobiemysł 16a-16b	120,90	2	1969-1972	e, w, k	IV
4.	Sobiemysł 17a-17b	186,80	3	1969-1972	e, w, k	IV
5.	Sobiemysł 18a-18b	267,20	4	1969-1972	e, w, k	IV
6.	Wełtyń, ul. Kościelna 6	51,58	1	1930	e, w, k	IV
7.	Żabnica, ul. Szkolna 16	100,24	2	1970	e, w, k, g	III
	Suma	823,32	14			
Lp.	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych bez zarządu	pow. (m²)	liczba lokali	rok budowy	wyposażenie instalacje	w kategorii lokalu
1.	Dołgie 14	36,00	1	ok. 1924	e, w, k	IV
2.	Dołgie 38	24,45	1	ok. 1969-1972	e, w, k	IV

3.	Drzenin, ul. 1 Maja 3, 3a, 3b	40,50	1	1909	e, w, k	IV
4.	Drzenin, ul. Parkowa 5	48,60	1	1952	e, w, k	IV
5.	Drzenin, ul. Parkowa 13, 13a, 13b	66,60	2	ok. 1952	e, w, k	IV
6.	Gardno, ul. Niepodległości 4	134,00	2	po 1945	e, w, k	IV
7.	Gardno, ul. Niepodległości 31	36,30	1	1965-1967	e, w, k	IV
8.	Gardno, ul. Niepodległości 33	85,70	2	1965-1967	e, w, k	IV
9.	Gardno, ul. Niepodległości 35	84,94	2	1965-1967	e, w, k	IV
10.	Parsówek 2	58,00	1	1965-1967	e, w, k	IV
11.	Parsówek 7	58,00	1	1965-1967	e, w, k	IV
12.	Parsówek 8	82,40	2	1965-1967	e, w, k	IV
13.	Sobiemyśl 7a-7b	38,70	1	1890	e, w, k	IV
14.	Sobiemyśl 12	68,52	1	1969-1972	e, w, k	IV
15.	Sobiemyśl 13	163,76	3	1969-1972	e, w, k	IV
16.	Sobiemyśl 14	96,23	2	1969-1972	e, w, k	IV
17.	Stare Brynki 18a-18b	63,60	1	1969-1972	e, w, k	IV
18.	Stare Brynki 32	108,70	2	1920-1940	e, w, k	IV
19.	Wysoka Gryfińska, ul. Lipowa 8	84,64	2	1940	e, w, k	IV
20.	Wysoka Gryfińska, ul. Lipowa 9	107,47	2	1940	e, w, k	IV
21.	Reymonta 12	67,00	1	przed 1945	e, w, k, g	III
	Suma	1.554,11	32			

Łącznie:	35.599,52	733				
-----------------	------------------	------------	--	--	--	--

Na mieszkaniowy zasób Gminy Gryfino, wg stanu na koniec 2018 r., składały się **733 lokale** mieszkalne w budynkach komunalnych i w budynkach wspólnot mieszkaniowych, **o łącznej powierzchni** użytkowej wynoszącej **35.599,52 m²**.

Użyte w powyższej tabeli oznaczenia odnoszą się do wyposażenia budynku w poszczególne instalacje, a także stanu technicznego:

e – instalacja elektryczna,

w – instalacja wodociągowa,

k – instalacja kanalizacyjna,

g - instalacja gazowa,

co - instalacja centralnego ogrzewania zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej lub kotłowni,

ccw - instalacja centralnej ciepłej wody,

* - budynek wykwaterowany, przeznaczony do rozbiórki.

Powyższa charakterystyka zasobu wskazuje, że podział lokali wg poszczególnych kategorii kształtuje się następująco:

- lokale I kategorii – 193 (26,33%),
- lokale II kategorii – 163 (22,24%),
- lokale III kategorii – 213 (29,06%),
- lokale IV kategorii – 149 (20,33%),
- lokale V kategorii – 15 (2,05%).

Jednocześnie, ponad połowa lokali zasobu – 377, tj. 51,43% - znajduje się w budynkach wybudowanych przed 1945 r., 303 lokale (41,34%) znajdują się w budynkach wybudowanych w okresie 1945-1996 r., a tylko 53 lokale, stanowiące 7,23% całości zasobu, położone są w budynkach najnowszych, wybudowanych po 1996 r.

III. Planowana sprzedaż lokali

1. Zrealizowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Liczba sprzedanych na rzecz najemców gminnych lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych i lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot na podstawie obowiązujących uchwał Rady Miejskiej w Gryfinie w latach 2014-2018 przedstawia się następująco:

wyszczególnienie	sprzedaż w latach					razem
	2014	2015	2016	2017	2018	
sprzedaż planowana	20	18	16	14	12	80
sprzedaż zrealizowana	11	6	14	7	29	67
wskaźnik efektywności sprzedaży (sprzedaż zrealizowana / sprzedaż planowana)	55,00%	33,33%	87,50%	50,00%	241,67%	83,75%

2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2019 – 2023.

Planowana sprzedaż lokali na rzecz najemców gminnych lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych i lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot realizowana będzie na podstawie obowiązujących uchwał Rady Miejskiej w Gryfinie w latach 2019-2023. Szacowana liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży przedstawia się następująco:

wyszczególnienie	sprzedaż w latach					razem
	2019	2020	2021	2022	2023	
sprzedaż planowana	11	40	15	15	15	96

Wykaz budynków z lokalami przeznaczonymi do sprzedaży przedstawia poniższa tabela:

lp.	budynki z lokalami przeznaczonymi do sprzedaży	nr i data uchwały wyrażającej zgodę na sprzedaż lokali	
1)	ul. 1 Maja 12	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
2)	ul. 1 Maja 13	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
3)	ul. 1 Maja 14	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
4)	ul. 1 Maja 15	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
5)	ul. 1 Maja 19-22	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
6)	ul. 9 Maja 7	XXXIX/374/17	7 września 2017 r.
7)	ul. A. Asnyka 1-7	XXIX/404/04	30 grudnia 2004 r.
8)	ul. A. Asnyka 9-15	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
9)	ul. B. Chrobrego 2	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
10)	ul. B. Chrobrego 8-14	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
11)	ul. B. Chrobrego 16-18	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
12)	ul. B. Chrobrego 20-28	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
13)	ul. Fabryczna 22	X/94/07	28 czerwca 2007 r.

14)	ul. Fabryczna 24	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
15)	ul. Flisacza 37	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
16)	ul. Flisacza 39-41	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
17)	ul. Flisacza 43	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
18)	ul. Grunwaldzka 10-12	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
19)	ul. Grunwaldzka 16-26	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
20)	ul. M. Konopnickiej 2-8	XXIX/404/04	30 grudnia 2004 r.
21)	ul. M. Konopnickiej 5-11	XXIX/404/04	30 grudnia 2004 r.
22)	ul. M. Konopnickiej 13-27	XXIX/404/04	30 grudnia 2004 r.
23)	ul. Kościelna 25	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
24)	ul. T. Kościuszki 11	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
25)	ul. T. Kościuszki 12	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
26)	ul. Z. Krasińskiego 73-77	XXIX/404/04	30 grudnia 2004 r.
27)	ul. Z. Krasińskiego 85-95	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
28)	ul. B. Krzywoustego 1-3	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
29)	ul. Kwiatowa 1	XXXII/239/92	26 listopada 1992 r.
30)	ul. Łużycka 2-4	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
31)	ul. Łużycka 16-18	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
32)	ul. Łużycka 27-29	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
33)	ul. Łużycka 61	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
34)	ul. Łużycka 140	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
35)	ul. Mieszka I 23-25	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
36)	ul. Mieszka I 27	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
37)	ul. Niepodległości 2	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
38)	ul. Niepodległości 4-6	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
39)	ul. Niepodległości 8-10	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
40)	ul. Niepodległości 12-14	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
41)	ul. Niepodległości 19-21	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
42)	ul. Niepodległości 23-25	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
43)	ul. Niepodległości 27-29	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
44)	ul. Niepodległości 31-33	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
45)	ul. Niepodległości 35-37	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
46)	ul. Piastów 11	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
47)	ul. Piastów 13	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
48)	ul. Piastów 15	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
49)	ul. Pomorska 38	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
50)	ul. J. Słowackiego 1	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
51)	ul. Sprzymierzonych 7	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
52)	ul. Sprzymierzonych 8	XI/93/19	29 sierpnia 2019 r.
53)	ul. Szczecińska 1 (z Flisaczą 2)	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
54)	ul. Szczecińska 3	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
55)	ul. Szczecińska 15	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
56)	ul. Szczecińska 41	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
57)	ul. Szczecińska 52	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
58)	ul. W. Witosa 1-3	VIII/64/10	25 kwietnia 2019 r.
59)	ul. Wojska Polskiego 10	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
60)	ul. Zielna 6-8, 6A	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
61)	Bartkowo 15, 15A	XVI/125/15	3 grudnia 2015 r.
62)	Daleszewo, ul. Gryfińska 19	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
63)	Daleszewo, ul. Gryfińska 97	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
64)	Dołgie 14	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
65)	Dołgie 38	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
66)	Drzenin, ul. Parkowa 5	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
67)	Drzenin, ul. Parkowa 13	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
68)	Drzenin, ul. 1 Maja 3a/2	XLIX/622/02	10 października 2002 r.

69)	Gardno, ul. Niepodległości 4	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
70)	Gardno, ul. Niepodległości 31	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
71)	Gardno, ul. Niepodległości 33	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
72)	Gardno, ul. Niepodległości 35	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
73)	Gardno, ul. Niepodległości 53-55	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
74)	Gardno, ul. Pyrzycka 4	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
75)	Nowe Czarnowo 57	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
76)	Nowe Czarnowo 59-79	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
77)	Parsówek 2	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
78)	Parsówek 7	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
79)	Parsówek 8	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
80)	Pniewo, ul. Gryfińska 22	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
81)	Sobiemyśl 3a	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
82)	Sobiemyśl 7b	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
83)	Sobiemyśl 10b	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
84)	Sobiemyśl 12	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
85)	Sobiemyśl 13	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
86)	Sobiemyśl 14	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
87)	Sobiemyśl 16a-16b	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
88)	Sobiemyśl 17a-17b	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
89)	Sobiemyśl 18a-18b	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
90)	Stare Brynki 18a-18b	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
91)	Stare Brynki 32	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
92)	Wetłyń, ul. Kościelna 6	X/94/07	28 czerwca 2007 r.
93)	Wysoka Gryfińska, ul. Lipowa 7	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
94)	Wysoka Gryfińska, ul. Lipowa 8	XLIX/622/02	10 października 2002 r.
95)	Żabnica, ul. Szkolna 16	III/19/98	3 grudnia 1998 r.
96)	Żabnica, ul. Zielna 5	X/94/07	28 czerwca 2007 r.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Ustalanie stawek czynszu

Ustalenie wysokości stawek czynszu w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino następuje w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino jako organu wykonawczego. Dążąc do zapewnienia pełnego finansowania potrzeb związanych z utrzymaniem zasobu w stanie niepogorszonym, stawki czynszu powinny odpowiadać zmieniającym się warunkom otoczenia gospodarczego i ekonomicznego.

W mieszkaniowym zasobie Gminy Gryfino wydzielono trzy rodzaje czynszów:

- czynsz za lokale mieszkalne,
- czynsz za lokale socjalne,
- czynsz za pomieszczenia tymczasowe,

przy czym czynsz za pomieszczenie tymczasowe równy będzie czynszowi za lokal socjalny.

W okresie obowiązywania niniejszego *Programu* przyjmuje się następujące zasady określania stawki czynszu za wynajem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz stawki czynszu za wynajem lokali socjalnych w budynkach zasobu mieszkaniowego gminy Gryfino:

- określone winny być stawki bazowe czynszu za wynajem m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, których najem został nawiązany lub zostanie nawiązany w budynkach wybudowanych: do 1996 r., po 1996 r., po 2011 r.,
- stawki czynszu dla lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Gryfino podlegać będą obniżeniu przy uwzględnieniu czynników obniżających ich wartość użytkową,
- stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Przyjmuje się poniższą listę czynników obniżających stawki czynszu:

- 1) brak instalacji centralnej ciepłej wody - 5%;
- 2) brak instalacji centralnego ogrzewania - 5%;
- 3) brak instalacji gazowej - 5%;
- 4) brak kanalizacji sanitarnej, zbiornik bezodpływowy - 5%;
- 5) położenie lokalu w suterenie lub oficynie budynku - 5%;
- 6) położenie lokalu w budynku w złym stanie technicznym, zakwalifikowanym do generalnego remontu - 5%;
- 7) położenie lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub generalnego remontu - 10%.

Stawka czynszu wyliczona przy zastosowaniu powyższych sześciu czynników obniżających, podlega dalszemu obniżeniu w przypadku:

- 1) lokalu położonego na terenach wiejskich - 5%;
- 2) porządkowania nieruchomości i pomieszczeń wspólnych przez najemców - 5%;
- 3) wspólnej używalności kuchni lub łazienki - 5%.

Czynników obniżających wymiar czynszu nie stosuje się do ustalania wysokości czynszu za najem lokali usytuowanych w nowowbudowanych budynkach mieszkalnych, w których zgodnie z projektem technicznym zastosowano rozwiązania technologiczne zapewniające pełen standard lokalu oraz do lokali socjalnych, gdyż stawka czynszu za taki lokal socjalny nie może przekraczać 50% wyliczonej w oparciu o ww. czynniki najniższej stawki czynszu w zasobie. Założeniem jest, aby na lokale socjalne przeznaczać lokale zaliczone do IV i V kategorii użytkowej. W sytuacji, w której umowa najmu lokalu wskazanej kategorii jest umową bezterminową, wydaną na podstawie wcześniejszych przepisów, nie ma zastosowania reguła czynszu socjalnego. Po ustaniu dotychczasowego stosunku najmu takich lokali, z chwilą ponownego ich zasiedlania, wymiar czynszu będzie już uwzględniał stawkę czynszu odpowiadającą charakterowi lokalu socjalnego.

Zadaniem polityki czynszowej Gminy Gryfino w latach 2019-2023 jest takie kształtowanie stawek czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, aby dążyć do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. W okresie dochodzenia do samowystarczalności należy jednocześnie dążyć do stopniowego zmniejszania dopłat z budżetu Gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, gdyż wpływy z czynszów docelowo powinny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy. Uwzględnić należy również zwiększone potrzeby Gminy w zakresie nakładów niezbędnych do poniesienia na zasób w związku z planowanym rozpoczęciem inwestycji w zakresie budowy nowych budynków mieszkalnych w Nowym Czarnowie.

Stawki czynszu, obowiązujące w roku 2019, zostały ustalone w trzech wysokościach bazowych, w zależności od wieku budynków, w których położone są poszczególne lokale:

- dla budynków wybudowanych do 1996 r.: w wysokości 4,10 zł/m² pow.uz./m-c,
- dla budynków wybudowanych po 1996 r.: w wysokości 4,49 zł/m² pow.uz./m-c,
- dla budynków wybudowanych po 2011 r.: w wysokości 5,50 zł/m² pow.uz./m-c.

Począwszy od 2020 r. zakłada się zmianę zasad ustalania stawek czynszu poprzez powiązanie ich wysokości z wysokością minimalnego wynagrodzenia za pracę, czyli tzw. „płacy minimalnej”. Konkretnie wysokości bazowych stawek czynszu będą ustalane we wspomnianym zarządzeniu Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino, zgodnie z art., zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.).

Istotne przy ustalaniu zasad polityki czynszowej jest odniesienie się, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, do wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla danego województwa. Wskaźnik taki ustalany jest w drodze obwieszczenia przez właściwego wojewodę na okres kolejnych 6 miesięcy – aktualny wskaźnik dla województwa zachodniopomorskiego z wyłączeniem miasta Szczecin wynosi w okresie od 1 października 2019 r. do 31 marca 2020 r. 3.709 zł (obwieszczenie Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 16 września 2019 r. – Dz. Urz. Woj. Zach. z 2019 r. poz. 4720). Zgodnie ze wspomnianą ustawą o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach, określonych w ustawie. Ustalenie aktualnego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej w wysokości 3.709 zł oznacza, że stawka czynszu odpowiadająca poziomowi 3% wartości odtworzeniowej lokalu kształtuje się na poziomie 9,27 zł/m².

2. Dodatkowe obniżki czynszu

W przypadku osób o niskich dochodach, wprowadza się dodatkowe obniżki stawki czynszu w wysokości 20% i 10% w zależności od dochodu gospodarstwa domowego.

Obniżki te udzielane są najemcom, którzy spełniają kryteria dochodowe uzasadniające ich zastosowanie, przewidziane w odrębnej uchwale podjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

Najemcy, którzy w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacali na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, mogą wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

- w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu,
- są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
- otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu,
- zajmują lokale socjalne,
- zajmują tymczasowe pomieszczenia.

Poniższa tabela przedstawia ilość udzielonych obniżek czynszu dla najemców o niskich dochodach w okresie 2015-2018 r., z podziałem na obniżki udzielone najemcom lokali komunalnych w budynkach stanowiących własność gminy (BK) oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych (WM):

wysokość obniżki	2015		2016		2017		2018	
	BK	WM	BK	WM	BK	WM	BK	WM
10%	1	0	0	1	0	1	0	0
20%	4	3	7	2	9	4	7	2
łącznie	5	3	7	3	9	5	7	2
	8		10		14		9	

Brak obniżek w 2014 r. wynika z faktu rozpoczęcia ich udzielania od sierpnia 2015 r.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino wchodzi zarówno budynki stanowiące w całości własność Gminy, jak również lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Wszystkie lokale komunalne, niezależnie od charakteru i lokalizacji, zarządzane są przez spółkę gminną - Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Gryfinie na podstawie umowy z dnia 30 grudnia 2017 r., zawartej w trybie art. 67 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* (aktualnie - Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 z późn. zm.). Przy zawieraniu umowy zastosowano regulacje określone w Decyzji Komisji Europejskiej nr 2012/21/UE z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanych do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012 str. 3 – tzw. „Decyzja SGEI”).

Wskazana umowa została zawarta na okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2020 r. Oznacza to, że przed zakończeniem jej realizacji podjęta powinna zostać decyzja dotycząca formy powierzenia zarządzania zasobem w kolejnym okresie. W celu zachowania ciągłości wypracowanych w poprzednich latach procesów w zakresie zarządzania zasobem, a także korzystania ze znajomości zasobu i doświadczenia zarządcy, zakłada się powierzenie dalszego zarządzania zasobem Gminy w przyszłości w formie obowiązującego obecnie, dotychczasowego modelu.

W ramach wspomnianej umowy Spółka realizuje wszelkie czynności niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zasobu i obciąża Gminę kosztami tych czynności. Zawiera w imieniu Gminy umowy na obsługę techniczną zasobu, dostawę mediów obciążających bezpośrednio Gminę, wykonuje również pozostałe czynności przypisane zakresem do zadań zarządcy nieruchomości w celu utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym. Za realizację tych czynności Spółka obciąża Gminę wynagrodzeniem za zarządzanie, refakturuje także Gminę kosztami utrzymania zasobu, naliczanymi przez zewnętrzne podmioty. Należy również zauważyć, że część kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gmina pokrywa bezpośrednio wobec zewnętrznych kontrahentów, poza mechanizmami ustalonymi w umowie o zarządzanie nieruchomościami, zawartej ze Spółką. Dotyczy to przede wszystkim kosztów energii elektrycznej, zużytej w częściach wspólnych budynków komunalnych, mediów zużywanych przez najemców, a także zobowiązań regulowanych wobec wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały wynikające z posiadania w nich własnych lokali. W aspekcie dochodowym, najemcy obciążani są przez zarządcę opłatami czynszowymi oraz zaliczkowymi opłatami niezależnymi od Gminy jako

właściciela. Dochody te wpłacane są na rachunek Spółki, która następnie przekazuje je do Gminy – właściciela wynajmowanych lokali.

VI. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

W ramach zarządzania zasobem mieszkaniowym Gmina zobowiązana jest do prowadzenia bieżącej eksploatacji i ponoszenia uzasadnionych nakładów na remonty, modernizacje oraz inwestycje mieszkaniowe. W okresie 2014-2018 r. Gmina wykonała prace remontowo-modernizacyjne na łączną kwotę 1.137.089,99 zł, co obrazuje poniższe zestawienie:

zakres wykonanych prac	wartość prac w 2014 r.	wartość prac w 2015 r.	wartość prac w 2016 r.	wartość prac w 2017 r.	wartość prac w 2018 r.	łącznie
instalacja c.o.	69.834,39	85.094,70	91.848,04	151.582,46	10.902,88	409.262,47
Instalacja gazowa	-----	-----	5.000,00	7.550,00	-----	12.550,00
Instalacja elektryczna	63.157,54	54.376,25	28.836,00	38.042,00	19.800,00	204.211,79
prace ogólnobudowlane	35.883,85	63.371,87	54.689,72	88.796,41	177.580,94	420.322,79
prace wodno-kanalizacyjne	-----	-----	-----	5.225,00	-----	5.225,00
stolarka okienna i drzwiowa	5.686,01	24.561,45	29.529,44	52.682,55	248,40 zł	112.707,85
prace inne	-----	-----	2.339,53	-----	-----	2.339,53
Razem:	174.561,79	227.404,27	182.713,29	343.878,42	208.532,22	1.137.089,99

Bieżące potrzeby remontowo-modernizacyjne w ujęciu wartościowym są jednak dużo większe, niż wskazane w powyższej tabeli jako zrealizowane w okresie 2014-2018 r. Wpływ na taką sytuację ma nieustanna degradacja zasobu, spowodowana jego znacznym wiekiem, a także niewystarczające środki finansowe na przeprowadzenie kompleksowych prac remontowych zasobu, ustalane w budżetach kolejnych lat. Powoduje to konieczność przeprowadzania częstszych konserwacji, remontów i modernizacji zasobu, a co za tym idzie – ponoszenia wyższych kosztów przez właściciela zasobu; zwiększone z tego tytułu koszty nie znajdują pokrycia w należnościach czynszowych. Zdarzają się jednak przypadki, że w niektórych sytuacjach przeprowadzenie remontu jest z przyczyn ekonomicznych nieuzasadnione. Koszt przeprowadzenia ewentualnego remontu danego budynku może być tak wysoki, że podejmowana jest decyzja o sprzedaży lub rozbiórce budynku.

Poniżej przedstawiono wykaz potrzeb remontowo-modernizacyjnych zasobu, z określeniem szacunkowych kosztów wykonania niezbędnych prac oraz zakładanego terminu ich wykonania. Zestawienie to zostało opracowane w oparciu o zalecenia z przeglądów pięcioletnich budynków komunalnych, decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz otrzymanych wniosków najemców:

L.p.	Adres	Potrzeby remontowo-modernizacyjne	Koszt * [w tys. Zł]	Planowany rok realizacji
1	2	3	4	5
1.	Gryfino, ul. 1 Maja 8 *	• rozbiórka	50,00	2019
2.	Gryfino, ul. 1 Maja 11	• malowanie klatki schodowej	8,10	2020
3.	Gryfino, ul. Armii Krajowej 2-4	• wykonanie wentylacji nawiewnej w lokalu nr 4 w łazience – kotłowni	0,47	2022
4.	Gryfino, ul. Armii Krajowej 10	• wykonanie odwodnienia budynku do kolektora burzowego, • remont kominów (tynki, uszczelnienie i drzwiczki rewizyjne), uzupełnienie nawiewów dla c.o.	3,65 2,03	2022 2020
5.	Gryfino, ul. Armii Krajowej 30	• wykonanie odwodnienia budynku do kolektora burzowego, • wykonanie elewacji budynku wraz z dociepleniem, • wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych, • naprawa posadzek w mieszkaniach, • docieplenie stropodachu	4,73 20,25 6,75 4,05 13,50	2023 2023 2020 2021 2022
6.	Gryfino, ul. B. Chrobrego 5	• malowanie drzwi wejściowych, • usunięcie nalotów mchu z elewacji	1,35 6,75	2020 2021
7.	Gryfino, ul. B. Chrobrego 17	• rozbiórka oficyny, • remont klatki schodowej, • remont lub wymiana drzwi wejściowych, • wymiana okna na klatce schodowej, • remont elewacji	27,00 4,05 2,03 1,35 40,50	2021 2020 2020 2021 2022
8.	Gryfino, ul. B. Chrobrego 19	• remont klatki schodowej, • remont elewacji	4,05 33,75	2021 2022
9.	Gryfino, ul. B. Chrobrego 54	• remont elewacji od strony podwórza, • wykonanie izolacji piwnic lub montaż urządzenia „hamującego” kapilarne podciąganie wody	54,00 20,25	2021 2022
10.	Gryfino, ul. Fabryczna 2	• remont elewacji, • wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, • remont pokrycia dachu	40,50 33,75 10,80	2022 2020 2023
11.	Gryfino, ul. Fabryczna 4	• remont tynków klatki schodowej, • remont elewacji, • wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej, • wykonanie odwodnienia budynku z utwardzeniem dojścia do budynku	6,75 47,25 13,50 13,50	2021 2022 2020 2022
12.	Gryfino, ul. Fabryczna 6	• remont tynków klatki schodowej,	5,40	2021

		<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji, • wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, • wykonanie odwodnienia budynku z utwardzeniem dojścia do budynku 	47,25 20,25 13,50	2023 2020 2021
13.	Gryfino, ul. Fabryczna 10	<ul style="list-style-type: none"> • remont tynków klatki schodowej, • remont elewacji, • wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, • wykonanie odwodnienia budynku z utwardzeniem dojścia do budynku, • remont lub rozbiórka budynku gospodarczego 	3,38 20,25 13,50 3,50 6,75	2021 2022 2020 2021 2022
14.	Gryfino, ul. Fabryczna 16 *	<ul style="list-style-type: none"> • rozbiórka 	70,00	2021
15.	Gryfino, ul. Flisacza 37	<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji, • remont klatki schodowej, • remont pokrycia dachowego 	40,50 5,40 16,20	2022 2023 2023
16.	Gryfino, ul. Flisacza 43	<ul style="list-style-type: none"> • wykonanie odwodnienia budynku od ulicy Flisaczej, • wykonanie izolacji ścian przyziemia lub montaż urządzenia „hamującego” kapilarne podsiąkanie wody 	10,80 15,00	2022 2021
17.	Gryfino, ul. Kościelna 18	<ul style="list-style-type: none"> • remont klatki schodowej 	6,75	2022
18.	Gryfino, ul. Kościelna 20	<ul style="list-style-type: none"> • remont klatki schodowej 	6,08	2021
19.	Gryfino, ul. Kościelna 28	<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji z dociepleniem, • wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej, • remont klatki schodowej 	33,75 13,50 6,75	2023 2020 2021
20.	Gryfino, ul. T. Kościuszki 2	<ul style="list-style-type: none"> • rozbiórka budynków gospodarczych na zapleczu budynku 	15,00	2022
21.	Gryfino, ul. T. Kościuszki 9	<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji wraz z dociepleniem, • wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, • wykonanie izolacji przeciwwilgociowej piwnic 	47,25 20,25 20,25	2022 2020 2021
22.	Gryfino, ul. T. Kościuszki 13	<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji z dociepleniem, • remont pokrycia dachu, • wykonanie podłogi na poddaszu 	33,75 20,25 4,05	2021 2022 2020
23.	Gryfino, ul. Łużycka 6	<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji wraz z dociepleniem, • wymiana bram wejściowych do budynku, • wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian przy gruncie, • remont klatki schodowej, bramy i korytarzy 	74,24 13,50 20,25 13,50	2023 2021 2022 2022
24.	Gryfino, ul. Łużycka 7	<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji wraz z dociepleniem, • wymiana lub remont bram wejściowych do budynku, • remont klatki schodowej, bramy i korytarzy 	54,00 2,70 6,75	2023 2022 2022

25.	Gryfino, ul. Łużycka 10	<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji wraz z dociepleniem, • wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej 	47,25 13,50	2022 2021
26.	Gryfino, ul. Łużycka 23	<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji wraz z dociepleniem, • wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej, • remont pokrycia dachu, • remont klatki schodowej 	81,00 13,50 13,50 6,75	2021 2021 2022 2022
27.	Gryfino, ul. Łużycka 26-26a	<ul style="list-style-type: none"> • wykonanie odwodnienia budynku, • remont klatki schodowej, • remont elewacji wraz z dociepleniem, • wymiana stolarki okiennej i drzwiowej 	13,50 6,75 47,25 20,25	2023 2023 2023 2023
28.	Gryfino, ul. Łużycka 32	<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji wraz z dociepleniem, • remont lub rozbiórki budynków gospodarczych, • remont nawierzchni na wjeździe na posesję, • wykonanie izolacji przeciwwilgociowej piwnic 	27,00 6,75 4,05 16,20	2022 2022 2021 2023
29.	Gryfino, ul. Łużycka 55	<ul style="list-style-type: none"> • konserwacja pokrycia dachu 	2,70	2022
30.	Gryfino, ul. Łużycka 134b	<ul style="list-style-type: none"> • wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, • wykonanie wentylacji kuchni i łazienek 	10,80 2,70	2023 2023
31.	Gryfino, ul. Łużycka 134c	<ul style="list-style-type: none"> • wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, • wykonanie wentylacji kuchni i łazienek 	10,80 2,70	2023 2023
32.	Gryfino, ul. Łużycka 140	<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji z dociepleniem, • wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej, • wykonanie utwardzenia wjazdu na działkę, • usprawnienie wentylacji kuchni i łazienek, przestawienie pieca kaflowego w lokalu nr 1, uszczelnienie pieca kaflowego w lokalu nr 2 	40,50 6,75 6,75 5,40	2022 2021 2022 2023
33.	Gryfino, ul. Orłąt Lwowskich 1	<ul style="list-style-type: none"> • wykonanie odwodnienia budynku, • remont elewacji wraz z dociepleniem, • wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej, • konserwacja pokrycia dachu z dociepleniem stropodachu 	6,75 27,00 13,50 5,40	2023 2022 2021 2022
34.	Gryfino, ul. Orłąt Lwowskich 3	<ul style="list-style-type: none"> • wykonanie odwodnienia budynku, • remont elewacji wraz z dociepleniem, • wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej, • konserwacja pokrycia dachu z dociepleniem stropodachu 	6,75 27,00 13,50 5,40	2023 2022 2021 2023
35.	Gryfino, ul. Orłąt Lwowskich 5	<ul style="list-style-type: none"> • wykonanie odwodnienia budynku, • remont elewacji wraz z dociepleniem, • wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej, 	6,75 27,00 13,50	2023 2022 2021

		<ul style="list-style-type: none"> • konserwacja pokrycia dachu z dociepleniem stropodachu 	5,40	2021
36.	Gryfino, ul. Piastów 23	<ul style="list-style-type: none"> • wymiana obudowy klatki od strony zachodniej, 	20,25	2022
37.	Gryfino, ul. Pomorska 11	<ul style="list-style-type: none"> • wykonanie odwodnienia budynku i izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych, 	33,75	2022
		<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji wraz z dociepleniem, 	54,00	2021
		<ul style="list-style-type: none"> • wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej, 	13,50	2021
		<ul style="list-style-type: none"> • konserwacja pokrycia dachu z dociepleniem stropodachu, 	8,10	2021
		<ul style="list-style-type: none"> • remont klatki schodowej 	10,80	2022
38.	Gryfino, ul. Pomorska 38	<ul style="list-style-type: none"> • wykonanie odwodnienia budynku i utwardzenie terenu przy budynku 	6,75	2023
39.	Gryfino, ul. W. Reymonta 12/1	<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji wraz z dociepleniem, 	13,50	2023
		<ul style="list-style-type: none"> • wymiana stolarki okiennej i drzwiowej 	6,75	2021
40.	Gryfino, ul. Słowiańska 11	<ul style="list-style-type: none"> • remont klatki schodowej, 	6,75	2022
		<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji z dociepleniem, 	40,50	2021
		<ul style="list-style-type: none"> • wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej 	10,80	2020
41.	Gryfino, ul. Szczecińska 2	<ul style="list-style-type: none"> • remont tynków klatki schodowej oraz bramy, 	13,50	2022
		<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji z dociepleniem od podwórza i Pl. Sybiraków, 	47,25	2021
		<ul style="list-style-type: none"> • remont pokrycia dachowego z dociepleniem (dotyczy pokrycia papowego) 	13,50	2023
		<ul style="list-style-type: none"> • wymiana pozostałych okien w budynku oraz drzwi wejściowych do mieszkań, 	27,00	2020
		<ul style="list-style-type: none"> • wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej 	13,50	2020
42.	Gryfino, ul. Szczecińska 13	<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji z dociepleniem, 	54,00	2023
		<ul style="list-style-type: none"> • remont pokrycia dachowego z dociepleniem, 	27,00	2022
		<ul style="list-style-type: none"> • przemurowanie pęknięcia muru nad wejściem do budynku od strony ul. Szczecińskiej, 	4,05	2021
		<ul style="list-style-type: none"> • wymiana WLZ 	10,80	2020
43.	Gryfino, ul. Szczecińska 39	<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji wraz z dociepleniem, 	54,00	2023
		<ul style="list-style-type: none"> • wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej 	27,00	2021
44.	Gryfino, ul. Szczecińska 41	<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji wraz z dociepleniem 	40,50	2023
45.	Gryfino, ul. Szczecińska 52	<ul style="list-style-type: none"> • malowanie klatki schodowej 	4,05	2019
46.	Gryfino, ul. Targowa 11-12	<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji z dociepleniem, 	67,50	2023
		<ul style="list-style-type: none"> • malowanie klatki schodowej 	8,10	2021
47.	Gryfino, ul. W. Witosa 1-3	<ul style="list-style-type: none"> • wykonanie odwodnienia budynku, 	6,75	2023
		<ul style="list-style-type: none"> • konserwacja pokrycia dachu 	6,75	2021
48.	Gryfino, ul. Wojska Polskiego 10	<ul style="list-style-type: none"> • malowanie klatki schodowej, 	6,10	2021
		<ul style="list-style-type: none"> • likwidacja alg i mchów na elewacji 	2,00	2021
49.	Bartkowo 15	<ul style="list-style-type: none"> • remont elewacji wraz z dociepleniem, 	33,75	2022

		<ul style="list-style-type: none"> wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie izolacji i odwodnienia budynku, rozbiórka budynków gospodarczych - odszukać 	10,80 16,20 25,00	2021 2023 2022
50.	Czepino, ul. Gryfińska 50 (część budynku)	<ul style="list-style-type: none"> remont klatki schodowej, wykonanie odwodnienia budynku, konserwacja dachu papowego, remont elewacji z dociepleniem 	8,10 6,75 5,40 54,00	2022 2023 2021 2023
51.	Daleszewo, ul. Gryfińska 19	<ul style="list-style-type: none"> remont klatki schodowej 	5,40	2023
52.	Daleszewo, ul. Gryfińska 97	<ul style="list-style-type: none"> remont klatki schodowej 	5,40	2022
53.	Drzenin, ul. 1 Maja 3	<ul style="list-style-type: none"> wykonanie docieplenia 	33,75	2023
54.	Gardno, ul. Pyrzycka 1	<ul style="list-style-type: none"> remont klatek schodowych 	6,75	2021
55.	Nowe Brynki, ul. Szczecińska 6	<ul style="list-style-type: none"> remont ganku wejściowego do lokalu nr 1, remont elewacji, wymiana pozostałej stolarki okiennej 	2,70 33,75 6,75	2021 2023 2021
56.	Nowe Czarnowo 15	<ul style="list-style-type: none"> wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych budynku, docieplenie elewacji wraz z nową wyprawą elewacyjną, wymiana drzwi zewnętrznych do budynku (w tym do kotłowni), wykonanie posadzki w kotłowni, wykonanie tynków kotłowni, malowanie tynków, utwardzenie wjazdu na działkę i odwodnienie terenu 	27,00 60,75 4,05 5,40 4,05 6,75	2023 2022 2020 2020 2020 2022
57.	Nowe Czarnowo 57	<ul style="list-style-type: none"> remont elewacji wraz z dociepleniem, wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie rozdzielania mediów (woda, energia, ogrzewanie) 	47,25 13,50 40,50	2023 2021 2022
58.	Nowe Czarnowo 59-79	<ul style="list-style-type: none"> remont elewacji z dociepleniem, wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie rozdzielania media (energia elektryczna, ogrzewanie, woda) 	74,25 20,25 33,75	2023 2021 2022
59.	Parsówek 7/4	<ul style="list-style-type: none"> przebudowa kuchni węglowej 	1,35	2021
60.	Pniewo, ul. Gryfińska 22	<ul style="list-style-type: none"> remont elewacji wraz z dociepleniem, wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej, remont pokrycia dachu 	81,00 13,50 13,50	2022 2021 2023
61.	Steklno 10	<ul style="list-style-type: none"> remont elewacji z dociepleniem, wykonanie izolacji ścian fundamentowych 	54,00 16,20	2023 2021
62.	Wełtyń, ul. Gryfińska 2	<ul style="list-style-type: none"> remont elewacji z dociepleniem, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej 	40,50 13,50	2023 2021

63.	Wełtyń, ul. Leśna 1	• remont elewacji wraz z dociepleniem	33,75	2023
64.	Wełtyń, ul. Szkolna 1	• remont elewacji wraz z dociepleniem, • wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	54,00 6,75	2023 2022
65.	Wełtyń, ul. Wirowska 1	• remont elewacji wraz z dociepleniem, • wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej	60,75 13,50	2022 2021
66.	Żabnica, ul. Szkolna 15	• wykonanie odwodnienia budynku, • remont elewacji, • wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej	6,75 40,50 6,75	2023 2022 2021
67.	Żabnica, ul. Zielna 5	• remont elewacji z dociepleniem, • malowanie klatki schodowej	47,25 10,80	2023 2021 GTBS
	ŁĄCZNIE:		3.508,36	

Na podstawie powyższego wykazu potrzeb remontowo-modernizacyjnych mieszkaniowego zasobu Gminy opracowano plan nakładów na remonty i modernizacje na okres 2019-2023 r., uwzględniający jednocześnie dodatkowe, niezbędne nakłady inwestycyjne na budowę nowych budynków z lokalami mieszkalnymi w Nowym Czarnowie:

lp.	wyszczególnienie	nakłady w 2019 r. (zł)	nakłady w 2020 r. (zł)	nakłady w 2021 r. (zł)	nakłady w 2022 r. (zł)	nakłady w 2023 r. (zł)	razem (zł) (4+5+7+8)
1	remonty, modernizacje	54.050	218.710	825.610	1.176.770	1.233.220	3.508.360
2	inwestycje (budowa budynków)	-	3.300.000	3.300.000	-	-	6.600.000
3	razem:	54.050	3.518.710	4.125.610	1.176.770	1.233.220	10.108.360
4	powierzchnia zasobu (m ²)	34.945,54	33.345,54	32.484,81	32.709,99	32.109,99	X
5	udział w stawce czynszu – bez nakładów inwestycyjnych (zł/m ²)	0,13	0,55	2,12	3,00	3,20	X
6	udział w stawce czynszu – z inwestycjami (zł/m ²)	0,13	8,79	10,58	3,00	3,20	X

Na podstawie przedstawionych powyżej zestawień można oszacować wysokość niezbędnych nakładów finansowych na realizację wskazanych potrzeb w ujęciu czynszowym. Zakładając, że wszystkie przedstawione powyżej prace zrealizowane zostaną w okresie 2019-2023 r., przewidywany koszt przeprowadzenia remontów i modernizacji, podzielony przez zakładany metraż zasobu w kolejnych latach, będzie rósł, generując obrazowo uśrednione dodatkowe obciążenie stawek czynszu wartościami na poziomie 2,12 – 3,20 zł/m² w okresie 2021-2023 r., bez uwzględniania przewidywanych nakładów inwestycyjnych.

VII. Wysokość wydatków niezbędnych do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy

Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy ustalany jest w oparciu o wykonanie z poprzedniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem przewidywanych współczynników wzrostu kosztów, plany inwestycyjne oraz w oparciu o plan finansowo - rzeczowy utrzymania zasobów mieszkaniowych przedkładany przez zarządcę.

1. Wysokość wydatków poniesionych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2014 - 2018

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w latach (zł)				
		2014	2015	2016	2017	2018
I. Wydatki na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania, zarządu, mediów, remontów, konserwacji budynków i lokali komunalnych oraz inwestycji						
1.	Wynagrodzenie za zarządzanie	546.507,99	544.143,04	423.278,17	436.608,88	442.955,24
2.	Media	1.971.167,65	2.083.392,33	2.005.458,06	1.969.693,27	2.008.286,87
3.	Konserwacje	318.458,52	411.128,75	342.437,92	395.275,20	614.542,08
4.	Bieżące utrzymanie	357.827,63	195.091,04	224.404,07	263.765,87	290.947,04
5.	Remonty	71.828,36	125.913,41	87.940,62	197.147,03	187.944,16
6.	Inwestycje	144.000,24	138.155,40	173.722,24	206.565,24	182.380,94
Razem:		3.409.790,39	3.497.823,97	3.257.241,08	3.469.055,49	3.727.056,33
II. Wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej WM						
1.	Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu i fundusz remontowy	721.560,22	717.978,75	688.716,76	679.182,34	664.009,45
Łączne wydatki:		4.131.350,61	4.215.802,72	3.945.957,84	4.148.237,83	4.391.065,78

2. Wysokość planowanych wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2019 - 2023

lp.	wyszczególnienie	wydatki w latach (zł)				
		2019	2020	2021	2022	2023
wydatki na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania, zarządu, mediów, remontów, konserwacji budynków i lokali komunalnych oraz Inwestycji:						
1.	wynagrodzenie za zarządzanie zasobem	443.000	372.000	525.000	474.000	488.000
2.	media	2.119.000	2.189.500	2.298.975	2.413.924	2.534.620
3.	konserwacje	728.000	602.000	632.100	663.705	696.890
4.	bieżące utrzymanie	473.000	439.000	460.950	483.998	508.197
5.	remonty	74.500	128.008	88.443	200.000	187.946
6.	inwestycje	150.000	150.000	260.000	273.490	182.400
Razem		3.987.500	3.880.508	4.265.468	4.509.117	4.598.053
wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałami Gminy:						
1.	zaliczka na pokrycie kosztów zarządu i fundusz remontowy	642.000	642.000	674.100	707.805	743.195
Łączne wydatki:		4.629.500	4.522.508	4.939.568	5.216.922	5.341.248

Wskazana w tabeli wysokość planowanych wydatków do poniesienia w 2019 r. została określona na podstawie szacunków dotyczących wartości prac realizowanych do końca br. Analogiczne wysokości wydatków w ramach poszczególnych kategorii na rok 2020 zostały przewidziane w materiałach planistycznych do ustalenia budżetu na rok przyszły. W zakresie planowanych nakładów na okres 2021-2023 r. przyjęto stały wzrost roczny poszczególnych kategorii nakładów o wskaźnik 5%, z wyłączeniem kategorii remontów i inwestycji, dla których ustalono odrębne wartości planistyczne.

3. Wydatki inwestycyjne

Rozwój mieszkalnictwa w Gminie Gryfino poprzez finansowanie remontów i inwestycji związanych z komunalnym budownictwem mieszkaniowym będzie realizowane ze środków budżetowych Gminy z ewentualnym dofinansowaniem środkami zewnętrznymi.

Przyjmując planowaną w treści niniejszego Programu wielkość zapotrzebowania na dodatkowe lokale komunalne, wynikającą z przewidywanego kształtu listy mieszkaniowej na lata 2023/2024, wynoszącą 225 lokali i przeciętną powierzchnię lokalu w wysokości 40 m², zapotrzebowanie na nową powierzchnię mieszkalną na koniec 2023 r. będzie wynosić 9.000 m². Za pogładowy wyznacznik kosztu budowy lokalu mieszkalnego może służyć z kolei koszt odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej, publikowany przez wojewodę na okres 6 miesięcy. Aktualna wartość wskazanego wskaźnika wynosi 3.709 zł, co oznacza, że przewidywany koszt powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy o 9.000 m² wyniósłby wg obecnych uwarunkowań ok. 33.400.000 zł. Jest to kwota pozostająca poza

możliwościami finansowymi Gminy w okresie programowania co oznacza, że nakłady inwestycyjne będą musiały zostać rozłożone znacznie w czasie.

VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2019-2023

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie obowiązywania *Programu* będą, tak jak obecnie, dochody budżetu Gminy z gospodarowania zasobami mieszkaniowymi Gminy. Na dochody te składają się:

- wpływy z czynszów i innych opłat związanych z użytkowaniem lokali,
- dochody ze sprzedaży lokali.

1. Prognozowane dochody budżetu Gminy w latach 2019-2023:

lp.	dochody:	plan na 2019 r. (zł)	plan na 2020 r. (zł)	plan na 2021 r. (zł)	plan na 2022 r. (zł)	plan na 2023 r. (zł)
1.	wpływy z czynszów	3.805.500	4.249.000	4.841.000	5.582.000	6.323.000
2.	wpływy ze sprzedaży lokali	121.000	440.000	165.000	165.000	165.000
	Razem:	3.926.500	4.689.000	5.006.000	5.747.000	6.488.000

W celu zmniejszenia obciążeń Gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego zasadne będzie stałe poszukiwanie w okresie obowiązywania *Programu* zewnętrznych możliwości finansowania, w szczególności pochodzących z Banku Gospodarstwa Krajowego i środków ministerialnych.

IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w okresie obowiązywania niniejszego *Programu* planuje się następujące działania:

- weryfikowanie umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych, służącej do realizacji celów jakimi są:
 - racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie najemcom lokali zamiennych w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych

- a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu,
- obniżanie czynszu najemcom poprzez zamianę na ich wniosek lokalu na mniejszy w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego,
 - zwalnianie lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu Gminy o standardzie lokali socjalnych, a zajmowanych przez osoby o wyższym dochodzie, poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych,
 - zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i umożliwienia ratalnej spłaty zadłużenia osobom w trudnej sytuacji finansowej.
 - pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne,
 - oferowanie najemcom lokali przeznaczonych do sprzedaży, wskazanych w pkt III niniejszego *Programu*, nabycia zajmowanych przez nich lokali na zasadzie pierwszeństwa, w celu zapewnienia Gminie możliwości zbycia udziałów w nieruchomościach wspólnych, a w przypadku odmowy nabycia takiego lokalu przez najemcę – oferowanie najemcy wynajęcia innego lokalu w tej samej miejscowości, zgodnie z regulacjami zawartymi w ustawie o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* i sprzedaż przedmiotowego lokalu w procedurze otwartej.

W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu Gminy uwzględnia się możliwość:

- nabywania budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
- przeznaczania terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
- rozbudowy, adaptacji i przebudowy na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy,
- zapewnienia rezerwy terenowej dla nowego budownictwa,
- inwestowania w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe
- wynajmu innych lokali mieszkalnych bądź ich nabywanie na własność od różnych podmiotów.
- powiększania zasobu lokali budowanych przez Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, poz. 1309) rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program taki powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego budynków i lokali, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, koszty inwestycyjne oraz 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 i planowaną sprzedaż lokali.

W związku z faktem, iż "Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino na lata 2014-2018" przestał obowiązywać, zachodzi konieczność podjęcia stosownej uchwały, ustalającej nowy Program na kolejny okres.

Sporządził:

Mariusz Tarka