

Załącznik do Uchwały Nr XXXVI/375/09  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
26 lutego 2009r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY GRYFINO NA LATA 2009 - 2013**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783 i poz. 2786; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, 2007 r. poz. 1833, Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111) przyjmuje się niniejszy Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino na lata 2009 - 2013 wraz z informacjami o stanie mieszkalnictwa w gminie.

## SPIS TREŚCI

I.	Ogólne warunki rozwoju mieszkalnictwa w Mieście i Gminie Gryfino .....	4
II.	Stan, kategorie i zapotrzebowanie na nowe zasoby.....	8
III.	Strategiczne cele rozwoju mieszkalnictwa .....	10
IV.	Zasady wykorzystywania istniejącego zasobu .....	13
V.	Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.....	16
VI.	Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu gminy.....	18
VII.	Wydatki na pokrycie kosztów zarządzania budynkami i lokalami.....	19
VIII.	Wysokość dotychczasowych wydatków na rozwój zasobu.....	20
VIII.	Zadania w zakresie utrzymania sprawności technicznej i inwestycji .....	21
IX.	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; .....	25
X.	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych .....	26

## I. Ogólne warunki rozwoju mieszkalnictwa w Mieście i Gminie Gryfino

### A. Dane demograficzne, liczba ludności z końca 2003, 2004, 2005, 2006r,

#### Tendencje ludnościowe – liczba mieszkańców

	2004	2005	2006	Tendencja
Gryfino	31156	31261	31307	Wzrost
Goleniów	32731	33080	33289	Wzrost
Nowogard	24725	24749	24670	Spadek
Strzegom	27440	27327	27207	Spadek
Zgorzelec	33447	33237	32871	Spadek
Bogatynia	25573	25510	25276	Spadek
Polkowice	26049	26016	25970	Spadek

#### Liczba aktów stanu cywilnego sporządzonych dla Gminy Gryfino

Rok	Urodzenia	Mażeństwa	Zgony
2003	473	188	341
2004	444	180	328
2005	416	201	298
2006	421	231	309

### B. Migracje i ich charakter,

#### Saldo migracji

	Kraj				Zagranica			
	2004	2005	2006	Suma	2004	2005	2006	Suma
Gryfino	-10	29	-28	-11	0	-15	-2	-17
Goleniów	210	319	211	740	-8	-34	-38	-80
Nowogard	-39	-36	-79	-151	-3	-3	-8	-14
Strzegom	-117	-49	-65	-231	-10	-32	-32	-74
Zgorzelec	-63	-62	-135	-260	-44	-60	-111	-215
Bogatynia	-75	-85	-123	-283	-5	2	-55	-58
Polkowice	-111	-163	-129	-403	-11	1	-9	-19

### C. Ogólna charakterystyka przestrzeni

#### Tereny mieszkaniowe:

- Tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną - 212,340 ha
- Tereny zabudowane – nie objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w tym pod zabudowę mieszkaniową ~ 66,582 ha.

Razem powierzchnia terenu miasta pod zabudowę mieszkaniową wynosi ok. 278,922 ha. Tereny mieszkaniowe stanowią 27,674 % powierzchni miasta.

#### D. Stan uzbrojenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe 2005 – 2007

##### Stan uzbrojenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe

Stopień zwodociągowania gminy Gryfino - 96 % tzn. tyle % mieszkańców gminy Gryfino korzystało z sieci wodociągowej w 2006r.

Specyfikacja	Długość sieci wodociągowej	Połączenia prowadzące do budynków mieszkalnych	Zużycia wody z wodociągów w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca
Gmina Gryfino	150,5	2386	46,1
Miasto Gryfino	48,5	1377	54,5

Stopień skanalizowania gminy Gryfino – 79 % tzn. tyle % mieszkańców gminy Gryfino odprowadzało ścieki do sieci kanalizacji sanitarnej w 2006r.

Specyfikacja	Długość sieci kanalizacyjnej	Przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych	Ścieki odprowadzane w dm <sup>3</sup>
Gmina Gryfino	107,5	1850	1317,5
Miasto Gryfino	50,5	1147	1197,0

Sieci gazowe: długość sieci gazowej na terenie gminy Gryfino wynosi 17,539 km, zużycie gazu ziemnego 1,2 tys. m<sup>3</sup>/rok/km<sup>2</sup>. W skali całej gminy ok. 60% mieszkańców posiada dostęp do gazu

Sieci ciepłe: łączna długość sieci ciepłych to 60km, w tym magistrala o przekroju 350 – 25,7 km Liczba obsługiwanych budynków w mieście 292 szt. Można orientacyjnie założyć ok. 80% wszystkich mieszkańców miasta, zaś na terenie wiejskim nie ma prawie wcale sieci ciepłej (poza częścią m. Nowe Czarnowo)

Dane za okres I - XII 2005r. Kubatura ogrzewanych pomieszczeń: gospodarstwa domowe 939 730 m<sup>3</sup>. Wielkość zużycia [GJ/rok] gospodarstwa domowe 203 831, na potrzeby C.O. 1000 GJ/rok/km<sup>2</sup>, na potrzeby c.w.u. 317 GJ/rok/km<sup>2</sup>

Energia elektryczna: zużycie energii elektrycznej: 47 MWh/rok/km<sup>2</sup>, procent podłączenia mieszkańców do sieci energetycznej 100%.

#### E. Aktywność inwestycyjna w latach 2005 – 2007

Liczba pozwoleń na budownictwo mieszkaniowe wydane w latach 2005 – 2007

2005 - 79, 2006 - 90, 2007 - 149

#### F. Struktura pozwoleń na budownictwo mieszkaniowe w latach 2005 – 2007

W roku 2005 wydano 79 pozwoleń na budowę, w tym:

Dla budynków jednorodzinnych – 78, dla mieszkań w budynkach jednorodzinnych – 79,  
Dla budynków wielorodzinnych – 1, dla 1 budynku, mieszkań w tym budynku – 36

W roku 2006 wydano 90 pozwoleń na budowę, w tym:

Dla budynków jednorodzinnych – 87, dla mieszkań w budynkach jednorodzinnych – 87,

Dla budynków wielorodzinnych – 3, dla 3 budynków, mieszkań w tym budynku – 64

W roku 2007 wydano 149 pozwoleń na budowę, w tym:

Dla budynków jednorodzinnych – 147, dla mieszkań w tych budynkach -152,

Dla budynków wielorodzinnych – 2, dla 2 budynków, mieszkań w tych budynkach - 12

### G. Inne dane o mieszkalnictwie

#### Przeciętna powierzchnia mieszkalna na osobę

	2004	2005	2006
Gryfino	20	20,3	20,5
Goleniów	22,4	22,6	22,8
Nowogard	20,5	20,5	20,6
Strzegom	21,4	21,6	21,8
Zgorzelec	23,2	23,5	23,9
Bogatynia	21,6	21,8	22
Polkowice	19,4	19,7	19,9

#### Powierzchnia użytkowa oddanych mieszkań (metry kwadratowe)

	2004	2005	2006	Populacja	Na mieszkańca 2006
Gryfino	7900	10171	11647	31307	0,37
Goleniów	18071	16683	13248	33289	0,40
Nowogard	2239	3003	3481	24670	0,14
Strzegom	2843	2181	3336	27207	0,12
Zgorzelec	6049	5760	4193	32871	0,13
Bogatynia	1390	2480	1097	25276	0,04
Polkowice	5509	8139	3720	25970	0,14

#### Wyposażenie mieszkań rok 2006

	W miastach			Na wsi		
	Wodociąg	Łazienka	Centralne ogrzewanie	Wodociąg	Łazienka	Centralne ogrzewanie
	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
Gryfino	99,9	97,5	95,6	97,9	88,3	78,1
Goleniów	99,9	94,1	88	95,7	88,7	73,2
Nowogard	99,6	96,1	89,2	95,2	78,9	59
Strzegom	99,7	86,9	73,9	95,6	74,8	65,6
Zgorzelec	99,8	95,1	86,1	0	0	0
Bogatynia	100	89,1	85	98,6	76,5	67,6
Polkowice	100	97,8	98	98,5	90,5	72,9

#### Przeciętny dochód na osobę w gospodarstwie domowym (PLN na osobę miesięcznie)

Region	2004	2005	2006
ZACHODNIOPOMORSKIE	762,04	762,54	834,75
DOLNOŚLĄSKIE	748,86	777,94	852,98

#### Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto do średniej krajowej w procentach

	2004	2005	2006
Powiat goleniowski	84,3	84,1	84,2
Powiat gryfiński	105,9	103,7	102
Powiat świdnicki	86,6	86,3	86,6
Powiat zgorzelecki	121,7	115,7	115
Powiat polkowicki	97	95,5	97,6

### Zaległości w opłatach za mieszkania komunalne na głowę ich lokatora

	2003	2005
Gryfino	1256,5	398,9
Goleniów	605,3	493,9
Nowogard	1122,4	805,9
Strzegom	631,3	590,6
Zgorzelec	921,1	297,9
Bogatynia	830,5	450,8
Polkowice	1239,5	519,3

### H. Niektóre dane z Narodowego Spisu Powszechnego 2002

1. Osoby niepełnosprawne – 3931
2. Bezrobotni – 3575
3. Osoby o nieustalonych źródłach utrzymania – 138
4. Gospodarstwa domowe – 10 633
5. Gospodarstwa domowe Gryfino – 7776
6. Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym w Gryfinie – 2,81
7. Samotne matki z dziećmi - 1551
8. Samotni ojcowie z dziećmi – 168
9. Mieszkań miasto - 7085
10. Mieszkań wieś - 2473
11. Mieszkania ogółem – 9558 w tym:
  - Osób fizycznych 3446
  - Spółdzielni – 4367
  - Gminy – 971
  - Skarbu Państwa – 135
  - Zakładów pracy - 301
  - Pozostałych podmiotów - 158
12. Zamieszkałe na stałe ogółem – 9279
13. Przeznaczone wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej - 94
14. Niezamieszkane łącznie – 145
15. Przeznaczone do rozbiórki łącznie – 9
16. Powierzchnia użytkowa mieszkań – 593405 m. kw.
17. Przeciętna liczba izb w mieszkaniu – 3,74
18. Gospodarstwa domowe w mieszkaniu – 10613
19. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania – 63,4 m. kw.
20. Przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę – 19 m. kw.
21. Liczba gospodarstw w pomieszczeniach nie będących mieszkaniami – 20
22. Liczba osób w pomieszczeniach nie będących mieszkaniami – 39
23. Mieszkania niezamieszkane przeznaczone do stałego zamieszkania – 145 w tym:
  - Nie zasiedlone – 26
  - W trakcie zmiany lokatora – 87
  - Remont lub oczekiwanie na remont – 32

## II. Stan, kategorie i zapotrzebowanie na nowe zasoby

Mieszkaniowy zasób gminy tworzy obecnie 931 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 44 787,46 m<sup>2</sup>. 47,85.% zasobów tworzą lokale położone w budynkach wzniesionych po 1945 roku, (dane na 30.06.2008r.).

### 1. Stan zasobów mieszkaniowych i użytkowych.

Liczba i powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w mieście:										
	1 stycznia 2005 r.		1 stycznia 2006 r.		1 stycznia 2007 r.		1 stycznia 2008 r.		30 czerwca 2008 r.	
Wyszczególnienie	pow.	liczba	pow.	liczba	pow.	liczba	pow.	liczba	pow.	liczba
<b>Suma</b>	<b>17 949,64</b>	<b>363</b>	<b>17 449,97</b>	<b>355</b>	<b>17 546,56</b>	<b>356</b>	<b>17 637,41</b>	<b>357</b>	<b>17 523,15</b>	<b>355</b>

Liczba i powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych na wsiach:										
	1 stycznia 2005		1 stycznia 2006		1 stycznia 2007		1 stycznia 2008		30 czerwca 2008	
Wyszczególnienie	pow.	liczba	pow.	Liczba	pow.	liczba	pow.	liczba	pow.	liczba
<b>Suma</b>	<b>5 432,76</b>	<b>109</b>	<b>5 256,18</b>	<b>106</b>	<b>5 256,18</b>	<b>106</b>	<b>5 256,18</b>	<b>106</b>	<b>5 158,83</b>	<b>105</b>

Liczba i powierzchnia lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych:										
	1 stycznia 2005		1 stycznia 2006		1 stycznia 2007		1 stycznia 2008		30 czerwca 2008	
Wyszczególnienie	pow.	liczba	pow.	Liczba	pow.	liczba	pow.	liczba	pow.	liczba
<b>Suma</b>	<b>1 766,55</b>	<b>22</b>	<b>1 755,02</b>	<b>21</b>	<b>1 755,02</b>	<b>21</b>	<b>1 755,02</b>	<b>21</b>	<b>1 755,02</b>	<b>21</b>

Liczba i powierzchnia komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych:										
	1 stycznia 2005 r.		1 stycznia 2006 r.		1 stycznia 2007 r.		1 stycznia 2008		30 czerwca 2008r	
Wyszczególnienie	pow.	liczba	pow.	Liczba	pow.	liczba	pow.	liczba	pow.	liczba
<b>Suma</b>	<b>23 123,62</b>	<b>501</b>	<b>22 436,60</b>	<b>488</b>	<b>21 385,56</b>	<b>464</b>	<b>19 997,01</b>	<b>435</b>	<b>18 952,56</b>	<b>414</b>

Liczba i powierzchnia komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych na wsiach bez wybranego zarządu/zarządcy:										
	1 stycznia 2005 r.		1 stycznia 2006 r.		1 stycznia 2007 r.		1 stycznia 2008 r.		30 czerwca 2008	
Wyszczególnienie	pow.	liczba	pow.	liczba	pow.	liczba	pow.	liczba	pow.	liczba
<b>Suma</b>	<b>3 133,06</b>	<b>57</b>	<b>3 133,06</b>	<b>57</b>	<b>3 133,06</b>	<b>57</b>	<b>3 152,92</b>	<b>57</b>	<b>3 152,92</b>	<b>57</b>

Liczba i powierzchnia komunalnych lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych:										
	1 stycznia 2005 r.		1 stycznia 2006 r.		1 stycznia 2007 r.		1 stycznia 2008		30 czerwca 2008	
Wyszczególnienie	pow.	liczba	pow.	Liczba	pow.	liczba	pow.	liczba	pow.	liczba
<b>Suma</b>	<b>1 348,11</b>	<b>14</b>	<b>1 348,11</b>	<b>14</b>	<b>1 348,11</b>	<b>14</b>	<b>1 233,56</b>	<b>12</b>	<b>1 233,56</b>	<b>12</b>

### A. Zapotrzebowanie na lokale komunalne.

	2006/2007	2007/2008	2008/2009
<b>1. Oczekujący (gospodarstwa domowe) na liście mieszkaniowej:</b>	<b>171</b>	<b>147</b>	<b>156</b>
-Socjalne	107	81	95
-Zamienne	45	46	44
-Mieszkalne (docelowe)	19	20	17
<b>2. Liczba osób:</b>	<b>537</b>	<b>415</b>	<b>429</b>
-Socjalne	333	239	229
-Zamienne	143	118	144
-Mieszkalne (docelowe)	61	58	56
<b>2. Przydzielone lokale:</b>	<b>49</b>	<b>18</b>	<b>5 *</b>
-Socjalne	17	4	2
-Zamienne	15	8	2
-Mieszkalne (docelowe)	17	6	1

\* dotyczy II połowy 2008r.

Potrzeby mieszkaniowe na przestrzeni lat 2006-2008 utrzymują się na poziomie od 156 do 171 wniosków. Średni roczny przyrost nowych wniosków o najem lokalu wynosi 25 wniosków. W okresie ostatnich 3 lat realizowanych było średnio 24 wnioski o najem

lokalu. Odzysk lokali z ruchu ludności w ostatnich latach wynosił 5 - 18 lokali rocznie średnio 8.

W okresie 01.2005 - 06.2008r. ubyły 104 lokale komunalne o powierzchni użytkowej 3 906,69 m<sup>2</sup>, w tym 99 lokali o powierzchni użytkowej 5 051,04 m<sup>2</sup> w wyniku sprzedaży. 5 lokali o powierzchni użytkowej 191,62 m<sup>2</sup> ubyło w wyniku rozbiórki z powodu zużycia technicznego.

W tym samym okresie Gmina powiększyła mieszkaniowy zasób o 423,51 m<sup>2</sup>, w tym o 5 nowych lokali o powierzchni użytkowej 304,41 m<sup>2</sup>, powstałych w wyniku adaptacji strychów. Pozostały metraż, tj. 119,10 m<sup>2</sup> powstał w wyniku drobnych prac remontowych i przeszacowania powierzchni. Na podstawie danych, o założeniach wynikających z zapotrzebowania rocznego, gmina powinna dysponować:

1. W 2009 roku - 156 mieszkaniami do zasiedlenia;
2. W latach następnych każdego roku o 25 mieszkań więcej.

W ostatnich 3 latach gmina pozyskała do ponownego zasiedlenia ogółem 72 mieszkań. Z uwzględnieniem tych danych, prognoza zapotrzebowania na lokale mieszkalne w latach 2009 - 2013 objętych Programem przedstawia się następująco:

Lp.	Rodzaje mieszkań	Potrzeby mieszkaniowe w latach				
		2009	2010	2011	2012	2013
1.	Zamienne	44	69	94	119	144
2.	Socjalne	95	120	145	170	195
3.	Mieszkalne (docelowe)	17	42	67	92	117
Razem		156	231	306	381	456

#### **B. Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy według kategorii (wartości użytkowej lokali mieszkalnych, sporządzone na dzień 30 czerwca 2008r.)**

Przyjmuje się pięć kategorii wartości użytkowej lokali komunalnych ze względu na wyposażenie w instalacje i stan techniczny.

- I kategoria – wyposażenie w instalacje: centralnej ciepłej wody, centralnego ogrzewania, gazową, elektryczną, wodną, kanalizacyjną.
- II kategoria – wyposażenie w instalacje: centralnego ogrzewania, gazową, elektryczną, wodną, kanalizacyjną. Brak instalacji centralnej ciepłej wody.
- III kategoria – wyposażenie w instalacje: gazową, elektryczną, wodną, kanalizacyjną, ogrzewanie indywidualne. Brak instalacji centralnej ciepłej wody i centralnego ogrzewania.
- IV kategoria – wyposażenie w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, ogrzewanie indywidualne. Brak instalacji: centralnej, ciepłej wody, centralnego ogrzewania, gazowej.
- V kategoria – wyposażenie w instalacje: elektryczną, wodną, zbiornik bezodpływowy.
- Brak instalacji: centralnej, ciepłej wody, centralnego ogrzewania, gazowej, zbiorczej sanitarnej.

Szczegółową kategoryzację lokali zawiera załącznik nr 1 do niniejszego Programu

### **III. Strategiczne cele rozwoju mieszkalnictwa,**

W dniu 7 lipca 2008 roku Zespół Roboczy powołany zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino Nr 0152-36/08 z dnia 11 czerwca 2008r. rozpoczął prace nad Wieloletnim Programem Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym gminy Gryfino. Zespół składał się z radnych, pracowników Urzędu Miejskiego, przedstawicieli spółdzielni mieszkaniowych, GTBS, przedsiębiorców i mieszkańców. Zespół opracował Raport na temat stanu i perspektyw rozwoju mieszkalnictwa w gminie Gryfino. Na podstawie tego Raportu sporządzono analizę SWOT. W jej wyniku ujawniły się następujące najistotniejsze słabości z punktu widzenia rozwoju mieszkalnictwa (w kolejności alfabetycznej).

1. Brak budownictwa gminnego socjalnego.
2. Niedostatek budownictwa mieszkaniowego realizowanego poza GTBS.
3. Brak dostatecznej liczby mieszkań bez barier.
4. Brak gruntów pod budownictwo jednorodzinne.
5. Brak harmonogramu remontów obiektów gminnych, zwłaszcza tych sprzed 1945r.
6. Brak mechanizmów konkurencyjności w BM.
7. Brak mieszkań chronionych.
8. Brak pomocy prawnej i finansowej najemcom w drobnych remontach.
9. Brak programu oddłużania najemców.
10. Deficyt mieszkań (ok. 1075).
11. Duże potrzeby remontowe w budynkach gminnych.
12. Mała dostępność do kanalizacji i gazu.
13. Mała ilość rozpoczętych budów (mała ilość pozwoleń na budowę) w porównaniu z innymi gminami.
14. Niedostateczne pozyskiwanie środków z Unii Europejskiej na budownictwo.
15. Niepełne zwodociągowanie gminy.
16. Niskie dochody mieszkańców, niewielka możliwość prywatnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
17. Niskie pokrycie planami zagospodarowania przestrzennego.
18. Powolny wzrost stanu uzbrojenia terenów pod BM.
19. Remonty budynków nie są kompleksowe.
20. Wysoka cena działek pod budownictwo.
21. Wzrost ceny za m<sup>2</sup> gruntu pod budownictwo mieszkaniowe w latach 2005 - 07.

Zespół po analizie potrzeb społecznych wspólnoty uznał za najistotniejsze dziewięć ze wszystkich powyższych słabych stron oraz przyjął, że w działaniach kierunkowych, w tym w Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym gminy należy kierować się koniecznością usunięcia głównych barier (przedstawionych poniżej w kolejności ważności dla rozwoju mieszkalnictwa i gospodarowania zasobem gminnym):

1. Powolny wzrost stanu uzbrojenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe
2. Brak budownictwa gminnego socjalnego
3. Niedostatek budownictwa mieszkaniowego realizowanego poza GTBS
4. Niskie pokrycie planami zagospodarowania przestrzennego
5. Brak dostatecznej liczby mieszkań bez barier
6. Brak gruntów pod budownictwo jednorodzinne
7. Brak mechanizmów konkurencyjności w budownictwie mieszkaniowym
8. Brak programu oddłużania najemców
9. Remonty budynków zasobów komunalnych nie są kompleksowe.

Przeprowadzone przez Zespół analizy problemów stojących za powyższymi słabymi stronami (zjawiskami) przyniosły rezultat w postaci sformułowania czterech głównych problemów powodujących wymienione zjawiska. Te problemy to:

- A. Niekonsekwentne w stosunku do potrzeb dziedziny mieszkalnictwa zarządzanie finansami.**
- B. Długotrwałe procedury procesu realizacji budownictwa mieszkaniowego.**
- C. Brak akceptacji społeczności lokalnych dla konkretnych lokalizacji budownictwa socjalnego.**
- D. Brak decyzyjności w sprawach dotyczących budownictwa mieszkaniowego i zasobu mieszkaniowego gminy.**

Jako przyczyny poszczególnych problemów rozpoznano:

**A. W odniesieniu do niekonsekwentnego w stosunku do potrzeb dziedziny mieszkalnictwa zarządzanie finansami:**

- 1. Brak ustalonych kierunków w realizacji wydatków.
- 2. Wpływ grup nacisku na ustalanie kierunków prowadzenia wydatków.
- 3. Brak wykształconej kadry urzędniczej.

**B. W odniesieniu do długotrwałych procedur procesu budownictwa mieszkaniowego:**

- 1. Ograniczona kadra.
- 2. Zawiłości przepisów prawa i problem z ich interpretacją.
- 3. Brak kompetencji (szkoleń i studiów).

**C. W odniesieniu do braku akceptacji społeczności lokalnych dla konkretnych lokalizacji budownictwa socjalnego.**

- 1. Brak świadomości pochodzenia najemców socjalnych.
- 2. Brak kierunku polityki w kwestii wyboru lokalizacji budynków socjalnych.
- 3. Negatywne kategoryzowanie przez członków wspólnoty najemców lokali socjalnych.

**D. W odniesieniu do braku decyzyjności:**

- 1. Nieumiejętność wypracowania kompromisów.
- 2. Brak wykwalifikowanej wykształconej kadry.
- 3. Brak chęci do pozyskiwania specjalistycznej wiedzy.
- 4. Brak wsparcia konsultantów przy projektowaniu.

Dalsze analizy tych przyczyn doprowadziły do ostatecznego sformułowania następujących celów polityki rozwoju budownictwa mieszkaniowego:

- 1. Wzmocnienie narzędzi komunikacji społecznej dla informowanie społeczności lokalnej o przyczynach i zasadach kwalifikowania rodzin do grupy wymagającej lokali socjalnych.**
- 2. Ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego konkretnych lokalizacji pod budowę budynków socjalnych.**

- 3. Integrowanie użytkowników lokali gminnych z pozostałą częścią społeczności gminy i tworzenie możliwości pozytywnego wpływania lokalnego otoczenia na najemców lokali socjalnych.**
- 4. Hierarchizacja celów i wydatków przeznaczonych z budżetu na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym zgodnie z kompetencjami gminy.**
- 5. Umacnianie mechanizmów obiektywizmu i nieulegania naciskom w ocenie sytuacji mieszkaniowej obywateli i rodzin.**
- 6. Inwestowanie w kapitał ludzki w środowisku związanym z mieszkalnictwem.**

#### **IV. Zasady wykorzystywania istniejącego zasobu**

Zadania z zakresu zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym Gmina będzie realizować poprzez:

1. Optymalne wykorzystanie istniejących zasobów mieszkaniowych Gminy,
2. Przebudowę budynków i pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
3. Budowę budynków mieszkalnych,
4. Przejmowanie na własność lokali mieszkalnych z innych nieruchomości położonych na terytorium Gminy i przebudowę/włączenie ich do zasobu komunalnego,
5. Powiększanie zasobu lokali budowanych przez Gryfińskie TBS Sp. z o.o.

Lokale komunalne wynajmowane są osobom o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych zgodnie z uchwałą Rady w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino.

W trosce o majątek gminy zawieranie umowy najmu lokalu, z wyłączeniem umów najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umów zawieranych w związku z zamianą lokalu, powinno być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, w wysokości nie przekraczającej 6 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

Zasady wynajmowania lokali socjalnych i zamiennych oraz zamian lokali określone są w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Gryfino.

Zasady te powinny być przestrzegane w okresie objętym niniejszym WPGZM. Należą do nich następujące istotne postanowienia:

1. Na lokale socjalne przeznacza się lokale usytuowane w budynkach komunalnych o obniżonym standardzie.
2. Lokale socjalne wynajmowane są osobom pozostającym w niedostatku, w trudnej sytuacji życiowej, nie posiadającym wraz z innymi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego pod warunkiem, że spełniają kryteria określone w uchwale, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu przyznał prawo do takiego lokalu oraz pozbawionym mieszkań w wyniku katastrofy bądź klęski żywiołowej.
3. Lokale socjalne wynajmowane będą w pierwszej kolejności:
  - Wychowankom opuszczającym domy dziecka, inne placówki opiekuńczo-wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz rodziny zastępcze, nie mającym możliwości powrotu do domu rodzinnego, jeżeli złożą stosowny wniosek o najem lokalu w okresie 1 roku od daty usamodzielnienia się i spełnią kryterium dochodowe, o którym mowa w § 2 pkt 9 Uchwały;
  - Osobom pozbawionym mieszkań w wyniku katastrofy bądź klęski żywiołowej.
4. Realizacja przydziału lokali socjalnych musi następować w kolejności, w jakiej osoby oczekujące na przydział lokalu umieszczone są na liście mieszkaniowej, o której mowa w § 13 uchwały, z uwzględnieniem zapisów ust. 3 § 4 uchwały.
5. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony maksymalnie do trzech lat.

6. Najem lokalu socjalnego zostaje, z zastrzeżeniem ust. 3, przedłużony na wniosek najemcy na kolejny okres do trzech lat, jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal znajduje się w niedostatku.

W odniesieniu do zasad wynajmu lokali zamiennych określonych w uchwale będą one podtrzymane przez okres obowiązywania WPGZM.

Lokale mieszkalne, które ze względu na swój standard nie są wynajmowane jako socjalne lub zamienne, wynajmowane będą na zasadach określonych uchwałą Rady. Zasady te zostaną podtrzymane w okresie obowiązywania niniejszego WPGZM.

Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, będą wynajmowane w drodze publicznego przetargu ustnego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu - o ile nie ma osób (gospodarstw wielodzietnych) umieszczonych na liście mieszkaniowej.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej będzie w okresie obowiązywania WPGZM odpowiadał zasadom ujętym w przywołanej powyżej uchwale. Do istotnych postanowień tej uchwały należą następujące regulacje:

1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu zobowiązane są do udokumentowania spełnienia odpowiednich warunków określonych przepisami lub uchwałą, od spełnienia których uzależniona jest możliwość zawarcia z nimi umowy najmu lokalu.
2. Burmistrz w celu zapewnienia kontroli społecznej trybu rozpatrywania wniosków zarządzeniem powołać będzie Komisję Mieszkaniową i określi jej skład oraz tryb pracy.
3. Rada Miejska w Gryfinie, w ramach zapewnienia kontroli społecznej trybu rozpatrywania wniosków, może delegować od jednego do czterech przedstawicieli ze swojego składu do składu Komisji Mieszkaniowej. Powołanie do składu komisji następuje w drodze zarządzenia Burmistrza.
4. Przy rozpatrywaniu wniosku oceniane są potrzeby mieszkaniowe wszystkich członków gospodarstwa domowego, mających zamieszkać w lokalu, którego dotyczy wniosek. W sytuacji, gdy wnioskodawca wykazuje we wspólnym gospodarstwie domowym osoby posiadające uprawnienia do zamieszkiwania w innym lokalu, dokonywana jest ocena warunków mieszkaniowych w obu tych lokalach.
5. Projekt listy mieszkaniowej poddawany być musi konsultacji społecznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Gryfino przez okres 30 dni od dnia jego sporządzenia.
6. Lista mieszkaniowa osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o której mowa w § 13 ust. 1 i 4 uchwały podlegać będzie stałej weryfikacji w ciągu roku kalendarzowego.

Postępowanie w przypadku pojawienia się woli najemcy do przeprowadzenia modernizacji lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego gminy określa uchwała. Gmina tworzyć będzie warunki dla wspierania inicjatyw najemców do przeprowadzania remontów, ulepszeń i zmian.

W polityce gminy, co do zasad, procedur i ich przejrzystości w odniesieniu do kwalifikowania osób do przyznania lokalu komunalnego każdej kategorii oraz istotnych postanowień, co do remontów i inwestycji, gmina kierować się będzie w okresie objętym WPGZM celami strategicznymi rozwoju mieszkalnictwa nr, nr:

- 1. Wzmocnienie narzędzi komunikacji społecznej dla informowanie społeczności lokalnej o przyczynach i zasadach kwalifikowania rodzin do grupy wymagającej lokali socjalnych,**
- 2. Ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego konkretnych lokalizacji pod budowę budynków socjalnych.**

W polityce społecznej związanej ze sferą mieszkalnictwa i gminnym zasobem mieszkaniowym gmina kierować się będzie w okresie objętym WPGZM celami strategicznymi rozwoju mieszkalnictwa nr, nr:

- 3. Integrowanie użytkowników lokali gminnych z pozostałą częścią społeczności gminy i tworzenie możliwości pozytywnego wpływu lokalnego otoczenia na najemców lokali socjalnych,**
- 5. Umacnianie mechanizmów obiektywizmu i nieulegania naciskom w ocenie sytuacji mieszkaniowej obywateli i rodzin.**

Celami tymi kierować się będą organy gminy przy podejmowaniu uchwał i zarządzeń związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym gminy

## **V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

### **A. Zasady ogólne.**

Ustalenie stawek czynszu w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego gminy Gryfino następuje w drodze zarządzenia Burmistrza z mocą obowiązującą od 1 stycznia roku następującego po roku podjęcia tego zarządzenia. W trosce o gromadzenie odpowiednich do potrzeb środków na remonty i modernizacje zasobu przyjmuje się, co do zasady, że ustalane stawki czynszu mają w maksymalnym stopniu umożliwić terminowe, wszechstronne, skuteczne zabezpieczenie finansowania dla utrzymywania zasobu w możliwie najlepszym stanie technicznym i moralnym.

W okresie programowania 2009- 2013 przyjmuje się następujące inne zasady określania stawki czynszu za wynajem 1 m. kw. powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz stawki czynszu za wynajem lokali socjalnych w budynkach zasobu mieszkaniowego gminy Gryfino:

1. Ustaleniami objęte będą stawki czynszu za wynajem 1 m. kw. powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, których najem został nawiązany lub zostanie nawiązany przed 30 czerwca 2002 roku z tym, że w budynkach wybudowanych po roku 1996 stawkę czynszu ustalane będą odrębnie.
2. Stawki czynszu dla lokali mieszkalnych, na wynajem których zawierane są nowe umowy najmu, ustalane będą w wysokości określonej w punkcie 1.
3. Stawki czynszu wymienione w punktach 1 i 2 podlegać będą obniżeniu w przypadku zastosowania określonej polityki czynszowej dla lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Gryfino.
4. Stawki czynszu za wynajem 1 m. kw. powierzchni użytkowej lokali socjalnych ustalane będą odrębnie.

### **B. Zasady obniżania stawek czynszu za lokale stanowiące zasób mieszkaniowy gminy Gryfino.**

Przyjmuje się listę czynników obniżających stawki czynszu, o których mowa poniżej. Należą do nich:

1. Brak instalacji centralnej ciepłej wody.
2. Brak instalacji centralnego ogrzewania.
3. Brak instalacji gazowej.
4. Brak kanalizacji sanitarnej, zbiornik bezodpływowy.

Stawka czynszu wyliczona w oparciu o pkt. 1 podlega dalszemu obniżeniu w przypadku:

1. Lokalu położonego na terenach wiejskich.
2. Porządkowania nieruchomości i pomieszczeń wspólnych przez najemców.
3. Wspólnej używalność kuchni i łazienki.

Obniżka w okresie obowiązywania niniejszego Programu nie może być wyższa niż 5 % za jeden czynnik.

Dla lokali zaliczonych do poszczególnych kategorii wartości użytkowej obowiązywać będzie stawka czynszu maksymalna. Stawka maksymalna będzie mogła być obniżona nie więcej niż:

1. Dla lokali zaliczonych do I kategorii wartości użytkowej - brak zniżki;

2. Dla lokali zaliczonych do II kategorii wartości użytkowej - o 1 czynnik;
3. Dla lokali zaliczonych do III kategorii wartości użytkowej - o 2 czynniki;
4. Dla lokali zaliczonych do IV kategorii wartości użytkowej - o 3 czynniki.
5. Dla lokali zaliczonych do V kategorii wartości użytkowej - o 4 czynniki

**Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać 50% najniższej stawki czynszu. Przyjmuje się, iż na lokale socjalne przeznaczać się będzie lokale zaliczone do IV i V kategorii użytkowej, o których mowa na str. 9 Programu. W przypadku istniejących umów najmu na czas nieokreślony lokali ww. kategorii przyjmuje się, iż wymiar czynszu nie będzie uwzględniał wymiaru jak dla lokali socjalnych. Po ustaniu stosunku najmu tych lokali przy ponownym zasiedlaniu wymiar czynszu będzie uwzględniał stawkę czynszu jak za lokal socjalny.**

## **VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami zasobu gminy**

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino wchodzi zarówno budynki stanowiące w całości własność Gminy, jak również lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Lokale komunalne w budynkach komunalnych i budynkach wspólnot mieszkaniowych są zarządzane przez Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Gryfinie na podstawie umowy zawartej z Gminą Gryfino.

W ramach tej umowy spółka realizuje wszelkie czynności niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zasobu i obciąża Gminę kosztami tych czynności. Ponadto Gmina na podstawie faktur wystawianych przez dostawców mediów pokrywa koszty mediów zużytych przez najemców. Najemcy z kolei regulują należności czynszowe wraz z kosztami zużytych mediów wobec GTBS Sp. z o.o., który następnie przekazuje je Gminie.

Mechanizm taki pozwala spółce na terminowe realizowanie względem dostawców mediów zobowiązań z tytułu mediów dostarczanych do poszczególnych budynków. Za czynności realizowane w ramach umowy o zarządzanie budynkami i lokalami komunalnymi GTBS Sp. z o.o. otrzymuje wynagrodzenie określone w umowie.

Koszty obciążające Gminę naliczone są przez zarządcę w sposób bezpośredni za prace wykonywane przez pracowników spółki oraz w formie refakturowania, za prace zlecone przez zarządcę.

Zgodnie z zapisami umowy spółka przekazuje Gminie raz w roku zaktualizowany wykaz lokali komunalnych wchodzących w skład zarządzanego zasobu mieszkaniowego.

## VII. Wydatki na pokrycie kosztów zarządzania budynkami i lokalami

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

Plan wydatków na pokrycie kosztów zarządu, remontów i konserwacji budynków i lokali komunalnych oraz planowane wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w latach (w tys. zł)					
		2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>I. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu, remontów i konserwacji budynków i lokali komunalnych</b>							
1.	Wynagrodzenie za zarządzanie	543	548	568	638	657	677
2.	Konserwacje (bez remontów gruntowych)	168	153	185	191	197	203
3.	Remonty	532	1 200	1 300	1 340	1 380	1 420
Razem		1 243	1 901	2 053	2 169	2 234	2 300
<b>II. Wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej</b>							
1.	Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu	353	316	325	335	345	355
2.	Wpłaty na fundusz remontowy	347	342	352	363	374	385
Razem		700	658	677	698	719	740
<b>Łączne wydatki:</b>		<b>1 943</b>	<b>2 559</b>	<b>2 730</b>	<b>2 867</b>	<b>2 953</b>	<b>3 040</b>

## VIII. Wysokość dotychczasowych wydatków na rozwój zasobu

### A. Koszty remontów

Inwestycje, remonty i modernizacje mieszkaniowe i ich koszty. Lata 2005 - 2007

Rodzaj przeprowadzonych prac inwestycyjnych	Wartość robót 2005	Wartość robót 2006	Wartość robót 2007
Instalacja c.o.	22979	39930	
Instalacja gazowa	17281	4392	7654
Prace elektryczne	10297	17432	44342
Wodno - kanalizacyjne	32 153		
Prace ogólnobudowlane	754915	170892	155418
Stolarka	115178	77183	250535
Inne	30653	40348	74456
<b>RAZEM</b>	<b>983456</b>	<b>350177</b>	<b>532405,5</b>

Rodzaj przeprowadzonych prac inwestycyjnych 2007	Wartość robót
Instalacja c.o.	
Instalacja gazowa	7654
Prace elektryczne	44342
Prace ogólnobudowlane	155418
Stolarka	250535
Inne	74456
<b>RAZEM</b>	<b>532405,5</b>

Rodzaj przeprowadzonych prac inwestycyjnych w roku 2006	Wartość robót
Instalacje c.o.	39930
Instalacja elektryczna	4392
Instalacja gazowa	17432
Prace ogólnobudowlane	170892
Wymiana stolarki okiennej	77183
Inne	40348
<b>RAZEM</b>	<b>350177</b>

Rodzaj przeprowadzonych prac inwestycyjnych w roku 2005	Wartość robót
Instalacje c.o.	22979
Instalacja gazowa	17281
Instalacja elektryczna	10297
Wodno - kanalizacyjne	32 153
Prace ogólnobudowlane	754915
Stolarka	115178
Inne	30653
<b>RAZEM</b>	<b>983456</b>

## VIII. Zadania w zakresie utrzymania sprawności technicznej i inwestycji

### A. Podział budynków komunalnych ze względu na czasokres użytkowania

Lp.	Rok budowy	Okres eksploatacji w latach	Ilość budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>
1.	1900 - 1945	108-63	67	328	15 873,46
2.	1945 - 1980	63-28	12	62	3 134,07
3.	Po 1980	<28	7	70	3 674, 45
	Razem	X	86	460	22 681,98

Zasób komunalny z wyłączeniem wspólnot mieszkaniowych tworzą budynki komunalne w ilości 86 o powierzchni użytkowej 22 681,98 m<sup>2</sup>. Budynki z okresu przedwojennego (1900 - 1945) stanowią przeważający udział wynoszący ok. 78%. Budynki z okresu powojennego (1945 - 1980) stanowią 14% zasobu, a z okresu po 1980r. stanowią 8% zasobu.

### B. Szacunkowa ocena stanu technicznego elementów budynków komunalnych

Szacunkowej oceny stanu technicznego budynków dokonano na podstawie trwałości elementów budynków określonego przez Komitet Mieszkaniowy Europejskiej Komisji Ekonomicznej ONZ w sprawie remontów budynków mieszkalnych. Trwałość poszczególnych elementów budynków wynosi :

- Fundamenty żelbetowe – 200 - 300 lat
- Ściany murowane z elementów ceramicznych – 130 - 150 lat
- Stropy żelbetowe i schody - 100 - 130 lat
- Dachy o konstrukcji drewnianej, pokrycie ceramiczne, cementowe lub bitumiczne - 100 lat
- Okna drewniane lub PCV - 80 lat
- Drzwi zewnętrzne stalowe, aluminiowe lub PCV - 100 lat
- Tynki tradycyjne - 100 lat
- Okładziny schodów z kamieni sztucznych - 100 lat
- Balustrady ze stali kowalnej - 100 lat
- Elewacje dwuwarstwowe - 60 lat
- Instalacje elektroenergetyczne podtynkowe - 60 lat
- Instalacje wodno - kanalizacyjne - 80 lat
- Instalacje c.o. - 80 lat

### C. Wykaz potrzeb remontowych w budynkach komunalnych

Potrzeby remontowe w budynkach komunalnych podzielono na cztery grupy, które uwzględniają obecny stan techniczny budynku:

Grupa I – bieżąca konserwacja – bk – nakłady w wysokości do 3% wartości

Grupa II – remont bieżący – rb– nakłady w wysokości od 3do 30% wartości

Grupa III – remont kapitalny –rk – nakłady w wysokości od 30 do70% wartości

Grupa IV – rozbiórka – R – remont nieopłacalny

Na ogólną powierzchnię użytkową mieszkań wynoszącą 22 681,98 m<sup>2</sup> w 86 budynkach gminy Gryfino :

- 20 budynków o powierzchni użytkowej 6 060,04 m<sup>2</sup> wymaga bieżącej konserwacji,
- 39 budynków o powierzchni użytkowej 9 088,77 m<sup>2</sup> wymaga remontu bieżącego
- 22 budynków o powierzchni użytkowej 6 681,31 m<sup>2</sup> wymaga remontu kapitalnego
- 5 budynków o powierzchni użytkowej 851,86 m<sup>2</sup> nadaje się do rozbiórki .

#### Mieszkania komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Mieszkania komunalne we Wspólnotach mieszkaniowych „dużych”, administrowanych przez Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Na 357 mieszkań o powierzchni użytkowej 15 872,19 m<sup>2</sup>

- 141 mieszkań o powierzchni użytkowej 6292,12 m<sup>2</sup> wymaga remontów bieżących
- 216 mieszkań o powierzchni użytkowej 9580,07 m<sup>2</sup> wymaga bieżącej konserwacji

Mieszkania komunalne we Wspólnotach mieszkaniowych „małych”, administrowanych przez Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Na 31 mieszkań o powierzchni użytkowej 1 580,10 m<sup>2</sup>

- 8 mieszkań o powierzchni użytkowej 419,20 m<sup>2</sup> wymaga remontów bieżących
- 23 mieszkania o powierzchni użytkowej 1160,90 m<sup>2</sup> wymagają bieżącej konserwacji.

Mieszkania komunalne we Wspólnotach mieszkaniowych na terenie wsi Gminy Gryfino nie administrowanych przez Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Na 59 mieszkań o powierzchni użytkowej 3 232,02 m<sup>2</sup> wszystkie wymagają remontów bieżących.

Mieszkania komunalne we Wspólnotach mieszkaniowych nie administrowanych przez Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Na 22 mieszkania o powierzchni użytkowej 1 088,23 m<sup>2</sup> - wszystkie wymagają remontów bieżących.

Potrzebne nakłady na remonty i konserwację mieszkaniowego zasobu komunalnego obliczono posługując się wzorem:

$$N = P_{uz} \times W_{odtw} \times S_n$$

w którym:

N - nakłady na określony rodzaj remontu,

$P_{uz}$  - powierzchnia użytkowa budynków i lokali komunalnych zakwalifikowanych do określonego rodzaju remontu,

$W_{odtw}$  - wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego,

$S_n$  - wskaźnik nakładów opłacalnych (dla remontów bieżących i konserwacji - max. 3%, dla remontów częściowych - max.30%, dla remontów gruntownych - max. 70%),

Analizując potrzeby remontowe przedstawione powyżej oraz posługując się wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego w okresie od 1 stycznia 2008 do

30 czerwca 2008 w wysokości 3196 zł dla Gryfina, ogłoszonego przez Wojewodę Zachodniopomorskiego, potrzebne nakłady na remonty i konserwację mieszkaniowego zasobu Gminy wynoszą:

1. Nakłady na bieżącą konserwację mieszkaniowego zasobu Gminy ogółem 1 715 tys. zł;
2. Nakłady na remonty bieżące budynków i lokali komunalnych 18 485 tys. zł;
3. Nakłady na remonty gruntowne budynków połączone z modernizacją 14 809 tys. zł.

#### D. Plan nakładów na remonty i konserwację budynków i lokali komunalnych na lata 2009 – 2013

Lp.	Wyszczególnienie	Potrzeby remontowe ogółem w tys. zł	Nakłady na remonty w latach (w tys. zł.)					Razem zł	Wskaźnik zaspokojenia potrzeb 9 : 3 %
			2009	2010	2011	2012	2013		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Bieżąca konserwacja	1 715	185	190	196	202	208	981	57
2.	Remonty bieżące	18 485	720	742	764	787	810	3823	21
3.	Remonty kapitalne	14 809	580	597	615	633	653	3078	21
Razem		35 009	1485	1529	1575	1622	1671	7882	23

#### E. Wydatki inwestycyjne.

Zgodnie z celami strategicznymi rozwoju mieszkalnictwa w gminie Gryfino finansowanie remontów i inwestycji związanych z komunalnym budownictwem mieszkaniowym może być realizowane ze środków budżetowych gminy. Jednocześnie, jak mówi cel strategiczny rozwoju mieszkalnictwa nr 4. ma następować **hierarchizacja celów i wydatków przeznaczonych z budżetu na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym zgodnie z kompetencjami gminy.**

Hierarchizacja wymaga ustalenia zestawu kryteriów. Z tego względu wyprowadzono z celów strategicznych rozwoju gminy Gryfino oraz celów strategicznych rozwoju mieszkalnictwa zestaw kryteriów dla porządkowania działań w zakresie kolejności remontów zasobu mieszkaniowego, podejmowania decyzji inwestycyjnych oraz poszukiwania źródeł finansowania dla tych zadań. Kryteria w tabeli na następnej stronie.

Koszt budowy lokalu mieszkalnych w pełnym standardzie w odniesieniu do nowych inwestycji mieszkaniowych można obliczyć według kosztu odtworzenia 1 m kw. powierzchni użytkowej publikowanego przez wojewodę zachodniopomorskiego w okresie od 1 stycznia 2008 do 30 czerwca 2008r., który wyniósł dla Gryfina 3196 zł.

Według listy mieszkaniowej na lata 2008/2009 istnieje zapotrzebowanie na 156 lokali komunalnych o łącznej powierzchni mieszkalnej około 2310 m. kw. (przyjmując normatyw 10 m<sup>2</sup> na gospodarstwo jednoosobowe i 5 m<sup>2</sup> na gospodarstwo wieloosobowe) i łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 4.500 m<sup>2</sup>, czyli koszt ich wybudowania wyniósłby szacunkowo 14 382 000 zł. Koszt ten byłby kosztem budowy 4 budynków 39 - lokalowych.

Przy założeniu, że wymienione nakłady można rozłożyć na 5 lat. Mielibyśmy do czynienia z wydatkami na poziomie 2 876 400 rocznie. Nie muszą to być w całości nakłady z budżetu gminy, jeśli założyć udział środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, lub innych zewnętrznych źródeł finansowania. Zakłada się również realizację adaptacji powierzchni niemieszkalnych na lokale komunalne. Razem potrzebne nakłady w ciągu 5 lat wyniosłyby od 3 do 4 mln zł rocznie. Jest to przy najlepszych założeniach zadanie niewykonalne. Dlatego w niniejszym WPGZM przyjmuje się, że do końca Programu, to jest do roku 2013 zrealizowane zostanie 90 mieszkań komunalnych o szacunkowej powierzchni użytkowej 2 700 m<sup>2</sup>.

Nakłady na ten cel wyniosą łącznie około 8 640 000 zł, czyli około 1 728 000 rocznie, z czego z budżetu gminy nie więcej niż 70 % to jest 1 210 000 rocznie.

#### Plan nakładów na inwestycje mieszkaniowe w latach 2009-2013.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za rok 2008	Wydatki w latach (w tys. zł)				
			2009	2010	2011	2012	2013
1.	Przebudowa i adaptacja budynków	-	50	100	100	100	100
2.	Budowa budynków	-	1 210	1 210	1 210	1 210	1 210
3.	Dofinansowanie budowy mieszkań na wynajem w zasobach GTBS	930	-	900	-	900	-
Razem		930	1 260	2 210	1 310	2 210	1 310

#### Lista kryteriów oceny i hierarchizacji zadań remontowo – inwestycyjnych.

KRYTERIUM	CEL STRATEGICZNY
<b>Inwestycja lub remont związane z zasobem komunalnym podnosi walory Gryfina, jako przystanku wodnego oraz sprzyja wykorzystaniu zasobów wodnych gminy Gryfino</b>	Cel strategiczny 01 – Twórcze i innowacyjne wykorzystanie dla dobra człowieka i jakości jego życia istniejących na terytorium gminy i otaczających ją zasobów wodnych pod hasłem Gryfino – przystanek wodny.
<b>Inwestycja lub remont związane z zasobem komunalnym podkreśla walory Gryfina i sprzyja tworzeniu niepowtarzalnego klimatu w całej gminie</b>	Cel operacyjny 01 03 – Tworzenie niepowtarzalnego klimatu gminy Gryfino,
<b>Inwestycja lub remont związane z zasobem komunalnym podnosi atrakcyjność turystyczną Gryfina</b>	Cel strategiczny 02 - Jednoczesne osiągnięcie najwyższych standardów w zakresie czystych przemysłów, a zarazem atrakcyjności turystycznej Gryfina.
<b>Inwestycja lub remont związane z zasobem komunalnym sprzyja zwiększeniu udziału energii odnawialnej w strukturze zapotrzebowania energetycznego gminy</b>	Cel operacyjny 0302 – Zwiększenie udziału energii odnawialnej w strukturze zapotrzebowania energetycznego gminy.
<b>Inwestycja lub remont związane z zasobem komunalnym integruje użytkowników lokali gminnych z pozostałą częścią społeczności gminy</b>	3. Integrowanie użytkowników lokali gminnych z pozostałą częścią społeczności gminy i tworzenie możliwości pozytywnego wpływania lokalnego otoczenia na najemców lokali socjalnych.

## **IX. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;**

Na realizację zamierzeń zawartych w niniejszym programie gmina Gryfino ma szansę środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w formie kredytu udzielanego na warunkach preferencyjnych, o które mogą ubiegać się bezpośrednio:

- Gmina – na realizację infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.
- Gryfińskie TBS Sp. z o.o. – na realizację przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych.
- Gmina – na budowę lokali socjalnych – w oparciu o ustawę z dnia 29 kwietnia 2004 roku o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004- 2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych

Inwestycje w nowe budynki mieszkaniowe realizowane przez GTBS mogą być pokryte z kredytu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w wysokości do 70% kosztów budowy. Od procentowego udziału własnego w kosztach budowy uzależniona jest wysokość czynszu w wybudowanych mieszkaniach.

24 lipca 2008 roku minister Infrastruktury skierował do konsultacji społecznych projekt ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

Zakłada się wprowadzenie do ustawy możliwości pozyskania przez gminy (przy pomocy finansowej z budżetu państwa) mieszkań komunalnych, nie posiadających statusu lokali socjalnych, a także zwiększenie maksymalnego poziomu finansowego wsparcia, o jakie mogą ubiegać się wnioskodawcy. Możliwy także byłby zakup i refinansowanie kosztów zakupu lokali i całych budynków mieszkalnych. Pozostałe zmiany uwzględniają wnioski z dotychczasowych doświadczeń, związanych z wdrażaniem ustawy i mają na celu poprawienie niektórych rozwiązań przyjętych w jej obecnym brzmieniu.

**Najważniejsze projektowane zmiany**

1. Możliwość pozyskiwania w ramach ustawy lokali komunalnych nie stanowiących lokali socjalnych. Gmina uzyskałaby możliwość pozyskiwania, przy pomocy finansowej z budżetu państwa, także mieszkań komunalnych nie posiadających statusu lokali socjalnych. Możliwe byłoby także uzyskanie przez gminę finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali mieszkalnych pełniących rolę mieszkań komunalnych, w ramach inwestycji prowadzonej przez GTBS. W obu przypadkach warunkiem uzyskania wsparcia byłoby odpowiednie zwiększenie przez gminę liczby i powierzchni lokali socjalnych na bazie posiadanego już zasobu mieszkaniowego (zachowany cel istniejącego programu wsparcia).
2. Podwyższenie maksymalnego poziomu finansowego wsparcia. Propozycja podwyższenia maksymalnego poziomu finansowego wsparcia z budżetu państwa z 20-40 % kosztów w zależności od rodzaju realizowanego przedsięwzięcia do odpowiednio 30-50 % tych kosztów.
3. Rezygnacja z finansowania w ramach programu budowy uzbrojenia terenu. Realizując tego rodzaju inwestycje gminy mogą korzystać z równoległe funkcjonującego programu preferencyjnych kredytów z Krajowego Funduszu

Mieszkańcowego na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

4. Możliwość zakupu w ramach ustawy całych budynków mieszkalnych Obecnie przepisy ustawy ograniczają zakup przez gminę lokali socjalnych w jednym budynku w liczbie większej niż połowa wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w tym budynku. Ograniczenie takie nie jest konieczne w przypadku projektowanego wprowadzenia do ustawy możliwości zakupu mieszkań komunalnych. Proponuje się gminom możliwość zakupu całego budynku, z zachowaniem dotychczasowego ograniczenia dotyczącego liczby lokali socjalnych znajdujących się w budynku.
5. Refinansowanie kosztów zakupu lokalu (budynku) mieszkalnego Gmina otrzyma możliwość uzyskania refundacji kosztów zakupu lokalu (budynku) dokonanego przed upływem 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o finansowe wsparcie. Dotychczas barierą w korzystaniu z możliwości zakupu lokali na rynku wtórnym jest tryb ustawy wymagający uprzedniego złożenia wniosku i zawarcia umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (w chwili, gdy gmina uzyska możliwość zakupu lokalu i uzyskania finansowego wsparcia na podstawie ustawy, oferta sprzedającego może już być nieaktualna).

Ponadto w ramach Wieloletniej Prognozy Finansowej dla Miast i Gminy Gryfino na lata 2009 – 2013 wydzielone zostaną na kolejne lata WPGZM gminy rosnące kwotowo środki na gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym.

## X. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Liczba sprzedanych na rzecz najemców, gminnych lokali mieszkalnych, na podstawie obowiązujących uchwał Rady Miasta i Gminy Gryfino:

Analizowany rok			
2005	2006	2007	2008
19	25	30	

### Plan sprzedaży lokali komunalnych w latach 2009 – 2013

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość mieszkań przeznaczonych do zbycia ogółem	Sprzedaż w latach					Razem	Wskaźnik sprzedaży 9 : 3 %
			2009	2010	2011	2012	2013		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	455	30	30	30	30	30	150	33%
2.	Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych	461	1	1	1	1	1	5	1,08%
<b>Razem</b>		916	31	31	31	31	31	155	16,9%