

**UCHWAŁA NR XXVII/219/2021
RADY MIEJSKIEJ GORZOWA ŚLĄSKIEGO**

z dnia 14 kwietnia 2021 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzów Śląski na lata 2021-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 713, 1378) i art. 21 ust. pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 611) **Rada Miejska Gorzowa Śląskiego uchwala, co następuje:**

- § 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzów Śląski na lata 2021-2026 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gorzowa Śląskiego.
- § 3. Traci moc uchwała nr XXVIII/191/2016 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu na lata 2017-2021.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

Robert Malecha

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzów Śląski

§ 1. 1. Zadaniem własnym gminy nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611) jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Gorzów Śląski;
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Gorzowie Śląskim;
- 3) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Gorzowa Śląskiego;
- 4) gminnym zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy stanowiący własność Gminy Gorzów Śląski;
- 5) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611)
- 6) programie – należy przez to rozumieć program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzów Śląski na lata 2021-2026;
- 7) lokatorze, właścicielu, lokalu, współlokatorze, najmie socjalnym lokalu, tymczasowym pomieszczeniu, lokalu zamiennym – należy przez rozumieć określenia zawarte w art. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm);

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Gorzów Śląski stanowią:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach gminnych;
- 2) lokale mieszkalne niesprzedane w budynkach wspólnot mieszkaniowych;

Rozdział 1.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Gorzów Śląski w latach 2021-2026 z podziałem na najem socjalny i pozostałe lokale mieszkalne****§ 2. Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkość oraz struktura**

1. Zasoby mieszkaniowe gminy na dzień 31.03.2021 r. przedstawiają się w następujący sposób:

- 1) w 41 budynkach, w których 100% lokali stanowi własność gminy znajduje się 143 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 7.362,71 m²;
- 2) w 5 budynkach z wyodrębnioną własnością lokali znajduje się 11 lokali prywatnych o łącznej powierzchni 537,33 m² oraz 17 lokali będących własnością gminy o łącznej powierzchni 950,39 m²;
- 3) łączna liczba lokali będących własnością gminy wynosi 160 o łącznej powierzchni 8.378,36 m²
w tym : 4 lokale będące przedmiotem najmu socjalnego o łącznej powierzchni 89,91 m².

2. Strukturę budynków według stanu na dzień 31.03.2021 r. obrazuje tabela 1.

Tabela 1

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali mieszkalnych			Powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²]			Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia lokali użytkowych [m ²]
		ogółem	gminy	prywatnych	ogółem	gminy	prywatnych		
1.	Gorzów Śląski ul. Byczyńska 12	6	5	1	313,88	277,38	36,50	0	0,00

2.	Gorzów Śląski ul. Gorzołki 1	3	3	0	121,10	121,10	0,00	1	28,40
3.	Gorzów Śląski ul. Gorzołki 3	3	3	0	150,15	150,15	0,00	2	68,45
4.	Gorzów Śląski ul. Gorzołki 5	6	6	0	248,80	248,80	0,00	0	0,00
5.	Gorzów Śląski ul. Kluczborska 5	1	1	0	54,52	54,52	0,00	0	0,00
6.	Gorzów Śląski ul. Kluczborska 7	6	6	0	220,63	220,63	0,00	0	0,00
7.	Gorzów Śląski ul. Kościelna 7	5	3	2	332,56	214,82	117,74	0	0,00
8.	Gorzów Śląski ul. Lompy 1	4	4	0	177,79	177,79	0,00	2	103,92
9.	Gorzów Śląski ul. Lompy 2	1	1	0	83,87	83,87	0,00	2	90,11
10.	Gorzów Śląski ul. Lompy 3	4	4	0	197,94	197,94	0,00	1	23,92
11.	Gorzów Śląski ul. Moniuszki 2	6	3	3	382,14	187,45	194,69	0	0,00
12.	Gorzów Śląski ul. Morcinka 1	3	3	0	145,84	145,84	0,00	2	24,60
13.	Gorzów Śląski ul. Morcinka 3	1	1	0	31,19	31,19	0,00	0	0,00
14.	Gorzów Śląski ul. Morcinka 3a	4	4	0	154,17	154,17	0,00	0	0,00
15.	Gorzów Śląski ul. Oleska 53	1	1	0	26,49	26,49	0,00	0	0,00
16.	Gorzów Śląski ul. Rynek 1	3	3	0	185,72	185,72	0,00	1	69,11
17.	Gorzów Śląski ul. Rynek 2	5	5	0	227,34	227,34	0,00	1	76,92
18.	Gorzów Śląski ul. Rynek 4	1	1	0	70,87	70,87	0,00	0	0,00
19.	Gorzów Śląski ul. Rynek 6	4	4	0	172,54	172,54	0,00	0	0,00
20.	Gorzów Śląski ul. Rynek 11	3	3	0	183,20	183,20	0,00	3	97,09
21.	Gorzów Śląski ul. Rynek 12	6	6	0	270,24	270,24	0,00	1	98,48
22.	Gorzów Śląski ul. Rynek 16	3	3	0	156,89	156,89	0,00	1	47,84
23.	Gorzów Śląski ul. Rynek 17	8	8	0	303,39	303,39	0,00	1	44,74
24.	Gorzów Śląski ul. Rynek 18	9	9	0	377,07	377,07	0,00	2	68,10
25.	Gorzów Śląski ul. Wojska Polskiego 1	8	8	0	418,77	418,77	0,00	1	51,25
26.	Gorzów Śląski ul. Wojska Polskiego 2	2	2	0	189,60	189,60	0,00	1	122,29
27.	Gorzów Śląski ul. Wojska Polskiego 4	3	3	0	135,55	135,55	0,00	2	45,74
28.	Gorzów Śląski ul. Wojska Polskiego 6	5	5	0	281,71	281,71	0,00	1	34,80
29.	Gorzów Śląski ul. Wojska Polskiego 11a	2	2	0	145,07	145,07	0,00	0	0,00
30.	Gorzów Śląski ul. Wojska Polskiego 17	1	1	0	62,96	62,96	0,00	0	0,00
31.	Gorzów Śląski ul. Wojska Polskiego 19	6	6	0	360,19	360,19	0,00	3	104,13
	Gorzów Śląski ul. Złota 2								

32.		9	9	0	477,88	477,88	0,00	0	0,00
33.	Dębina 10	1	1	0	76,20	76,20	0,00	0	0,00
34.	Goła 12	2	2	0	124,31	124,31	0,00		0,00
35.	Jamy 37a	4	4	0	187,08	187,08	0,00	1	61,56
36.	Jamy 61	1	1	0	37,84	37,84	0,00	0	0,00
37.	Jastrzygowice 29	3	3	0	179,57	179,57	0,00	0	0,00
38.	Jastrzygowice 30	4	4	0	221,32	221,32	0,00	0	0,00
39.	Pakoszów 8	3	3	0	169,11	169,11	0,00	0	0,00
40.	Pakoszów 19	1	1	0	64,46	64,46	0,00	0	0,00
41.	Pawłowice 54	6	4	2	262,94	171,14	91,80	0	0,00
42.	Pawłowice 72	5	2	3	196,19	99,59	96,60	0	0,00
43.	Uszyce 35	2	2	0	90,20	90,20	0,00	0	0,00
44.	Zdziechowice 16	3	3	0	301,75	301,76	0,00	1	135,75
45.	Zdziechowice 23	1	1	0	104,80	104,80	0,00	0	0,00
46.	Zdziechowice 98	3	3	0	174,59	174,59	0,00	0	0,00
47.	Zdziechowice 105A	0	0	0	0,00	0,00	0,00	1	15,66
OGÓLEM		171	160	11	8850,42	8313,10	537,33	31	1412,86

3. W latach 2021-2026 Gmina Gorzów Śląski planuje budowę lokali mieszkalnych pod warunkiem pozyskania dofinansowania na realizację tych inwestycji. Lata 2021 – 2026 mimo planowanej budowy lokali będą charakteryzowały się obniżeniem ilości zasobów komunalnych z uwzględnieniem zwiększenia lokali będących przedmiotem najmu socjalnego. W prognozowanym okresie gmina będzie pozyskiwać lokale w ramach najmu socjalnego w drodze:

- opuszczenia lokali mieszkalnych przez obecnych najemców;
- adaptacji istniejących pomieszczeń dotychczas niewykorzystywanych;
- przekwalifikowania lokali mieszkalnych na lokale będące przedmiotem najmu socjalnego.

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach przedstawia tabela 2.

Tabela 2

Rok	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Lokale będące przedmiotem najmu socjalnego	Sprzedaż lokali mieszkalnych
2021	44	151	5	9
2022	43	149	6	3
2023	43	153	7	5
2024	42	151	7	2
2025	42	153	13	4
2026	42	157	13	4

5. Określenie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych określa tabela 3.

Charakterystyka stanu technicznego dokonywana jest w poniższych grupach klasyfikacyjnych:

- zły/dostateczny stan – budynki z uszkodzonym (zniszczonym) pokryciem i zniszczonymi elementami więźby dachowej. Zniszczona, zdekompletowana stolarka otworowa, zniszczona elewacja. Elementy budynku wymagają pilnej naprawy;
- średni stan – w najbliższym czasie wymagana konserwacja pokrycia dachowego, odnowienie elewacji, ewentualna wymiana okien i drzwi zewnętrznych;
- dobry stan – wymagana bieżąca konserwacja, nie zachodzi natychmiastowa potrzeba remontu budynku.

Tabela 3

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Ilość lokali	Instalacja wod.-kan.	Instalacja C.O.	WC	Łazienka	Stan techniczny
1.	Gorzów Śląski ul. Byczyńska 12	1870	5	5	3	4	5	średni
2.	Gorzów Śląski ul. Gorzołki 1	1890	3	3	1	3	3	średni
3.	Gorzów Śląski ul. Gorzołki 3	1925	3	3	3	3	3	średni

4.	Gorzów Śląski ul. Gorzołki 5	1915	6	6	2	5	6	średni
5.	Gorzów Śląski ul. Kluczborska 5	1882	1	1	0	1	1	średni
6.	Gorzów Śląski ul. Kluczborska 7	1910	6	6	0	3	2	dobry
7.	Gorzów Śląski ul. Kościelna 7	1865	3	3	1	3	3	średni
8.	Gorzów Śląski ul. Lompy 1	1870	4	4	4	4	4	średni
9.	Gorzów Śląski ul. Lompy 2	1929	1	1	1	1	1	średni
10.	Gorzów Śląski ul. Lompy 3	1928	4	4	2	3	3	średni
11.	Gorzów Śląski ul. Moniuszki 2	1870	3	3	2	3	3	średni
12.	Gorzów Śląski ul. Morcinka 1	1923	3	3	1	3	3	średni
13.	Gorzów Śląski ul. Morcinka 3	1907	1	1	0	1	1	dostateczny
14.	Gorzów Śląski ul. Morcinka 3a	1907	4	4	1	4	4	zły
15.	Gorzów Śląski ul. Oleska 53	1926	1	1	0	0	1	średni
16.	Gorzów Śląski ul. Rynek 1	1865	3	3	3	3	3	dobry
17.	Gorzów Śląski ul. Rynek 2	1865	5	5	1	5	4	dobry
18.	Gorzów Śląski ul. Rynek 4	1845	1	1	1	1	1	dobry
19.	Gorzów Śląski ul. Rynek 6	1870	4	4	0	3	3	dobry
20.	Gorzów Śląski ul. Rynek 11	1930	3	3	3	3	3	dobry
21.	Gorzów Śląski ul. Rynek 12	1961	6	6	2	6	6	dobry
22.	Gorzów Śląski ul. Rynek 16	1855	3	3	2	3	3	dobry
23.	Gorzów Śląski ul. Rynek 17	1895	8	8	0	8	8	dobry
24.	Gorzów Śląski ul. Rynek 18	1900	9	9	5	9	9	dobry
25.	Gorzów Śląski ul. Wojska Polskiego 1	1870	8	8	2	8	8	dostateczny
26.	Gorzów Śląski ul. Wojska Polskiego 2	1937	2	2	2	2	2	dobry
27.	Gorzów Śląski ul. Wojska Polskiego 4	1920	3	3	0	2	2	średni
28.	Gorzów Śląski ul. Wojska Polskiego 6	1905	5	5	4	5	5	średni
29.	Gorzów Śląski ul. Wojska Polskiego 11a	1908	2	2	2	2	2	średni
30.	Gorzów Śląski ul. Wojska Polskiego 17	1880	1	1	0	1	1	dobry
31.	Gorzów Śląski ul. Wojska Polskiego 19	1880	6	6	2	5	5	średni
32.	Gorzów Śląski ul. Złota 2	1900	9	9	5	9	9	dobry
33.	Dębina 10	1920	1	1	0	1	1	średni
34.	Goła 12	1971	2	2	2	2	2	dobry
35.	Jamy 37a	1850	4	4	0	4	3	zły

36.	Jamy 61	1924	1	1	1	1	1	dobry
37.	Jastrzygowice 29	1930	3	3	3	3	3	średni
38.	Jastrzygowice 30	1928	4	4	0	4	3	średni
39.	Pakoszków 8	1930	3	3	1	3	3	zły
40.	Pakoszków 19	-	1	1	1	1	1	średni
41.	Pawłowice 54	1901	4	4	2	4	4	średni
42.	Pawłowice 72	1974	2	2	2	2	2	dobry
43.	Uszyce 35	1969	2	2	2	2	2	dobry
44.	Zdziechowice 16	-	3	3	3	3	3	średni
45.	Zdziechowice 23	1901	1	1	1	1	1	średni
46.	Zdziechowice 98	1924	3	3	0	2	3	średni

Stan techniczny zasobu komunalnego w 10,87% oceniany jest jako zły i dostateczny, w 52,17% jako średni, zaś w 36,96% jako dobry. Pilnego remontu polegającego na kompleksowej wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie pokryć dachowych, odnowieniu elewacji wymaga 5 budynków będących w 100% własnością Gminy Gorzów Śląski.

Budynki wchodzące w skład gminnego zasobu mieszkaniowego są w dużej mierze budynkami wybudowanymi przed 1939 rokiem o wysokim stopniu zamortyzowania. Zaledwie 4 budynki zostały wybudowane po roku 1939.

6. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Gorzów Śląski w poszczególnych latach przedstawia tabela 4.

Tabela 4

Lata	Stan techniczny		
	zły/dostateczny	średni	dobry
2021	4	24	16
2022	4	21	18
2023	3	21	19
2024	3	20	19
2025	3	19	20
2026	2	18	22

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali na lata 2021-2026

§ 3. 1. Dokładna analiza stanu technicznego zasobów mieszkaniowych pokazuje, że struktura wiekowa oraz stopień zużycia zasobów wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych na jego poprawę.

Potrzeby remontowe i modernizacje budynków stanowiących własność gminy, jak również budynków z istniejącymi wspólnotami mieszkaniowymi ustalane są w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonanych zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz.U. z 2020r. poz. 1333).

Poprawa warunków mieszkaniowych, wymaga znaczna część lokali mieszkalny, w tym:

- 4 lokale, co stanowi 2,48% nie posiada WC w budynku;
- 6 lokali, co stanowi 3,73% posiada WC w częściach wspólnych nieruchomości;
- 10 lokali, co stanowi 6,21% nie posiada łazienek;
- 88 lokali, co stanowi 55,00% nie jest podłączone do centralnego ogrzewania.

2. Plan finansowy remontów i modernizacji budynków w latach 2021-2026 przedstawia tabela 5 i 6.

Remonty budynków (w tys. zł)

Tabela 5

Rodzaj	Lata					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Remonty pokryć dachowych	40	54	60	52	50	48
Remonty kominiarskie i wentylacyjne	10	12	12	9	10	15

Wymiana i remonty instalacji elektrycznych	15	18	20	19	21	22
Wymiana i remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych	15	18	21	23	16	25
Modernizacja części wspólnych budynków	8	8	8	8	8	8
Ogółem	88	110	121	111	105	118

Remonty lokali (w tyś. zł)

Tabela 6

Rodzaj	Lata					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Usuwanie awarii	15	20	22	20	24	27
Budowa łazienek i WC	30	20	25	12	14	15
Wymiana i remonty źródeł ciepła	15	24	25	26	26	27
Adaptacja lokali z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe	10	10	10	14	15	15
Ogółem	70	74	82	72	79	84

W pierwszej kolejności prace remontowe związane będą z awariami zagrażającymi bezpieczeństwu oraz remontami elementów konstrukcyjnych budynków tj. dachy, stropy fundamenty, a następnie remonty instalacji oraz zewnętrzne prace przy elewacji budynków.

Priorytetem na najbliższe lata będzie wymiana źródeł ogrzewania z pieców kaflowych na centralne ogrzewanie oraz na ogrzewanie niskoemisyjne, głównie gazowe. Sukcesywnie dokonywana będzie również wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, pokryć dachowych oraz modernizacja elewacji. Aktualnie Gmina Gorzów Śląski jest na etapie sporządzania dokumentacji projektowej związanej z wymianą źródeł ogrzewania na ogrzewanie niskoemisyjne.

Gmina Gorzów Śląski planują również adaptację strychów w istniejących budynkach mieszkalnych w celu powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy.

Plany działań modernizacyjnych oraz tworzenie nowych zabudowań oparte będą na realnych możliwościach finansowych gminy oraz środkach finansowych możliwych do pozyskania. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków są uwarunkowane sytuacją społeczno-ekonomiczną Gminy Gorzów Śląski oraz jej możliwościami finansowymi w każdym kolejnym roku trwania programu.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2021-2026

§ 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych w gminie dokonywana jest w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 1910) oraz ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990) i stosowną uchwałą Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego.

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Gorzów Śląski jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy oraz pozyskiwanie środków pieniężnych na budowę nowych lokali.
2. W pierwszej kolejności kontynuowane będą działania polegające na zbyciu własności gminy z budynków, w których znajdują się wspólnoty mieszkaniowe.
3. Tabela nr 7 przedstawia prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2021-2026.

Tabela 7

Lata	Adres nieruchomości	Ilość lokali
2021	Gorzów Śląski, ul. Rynek 12	6

	Pakoszków 8	3
2022	Gorzów Śląski, ul. Moniuszki 2	3
2023	Gorzów Śląski, ul. Byczyńska 12	5
2024	Pawłowice 72	2
2025	Pawłowice 54	4
2026	Jamy 37a	4

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. Zasady polityki czynszowej

Strategia czynszowa gminy powinna dążyć do kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2026, która zapewni samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Przychody z tytułu czynszu stopniowo powinny rekompensować nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remont i modernizację.

1. Stawka bazowa czynszu za najem za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych z najmem komunalnym i najmem socjalnym ustala Burmistrz Gorzowa Śląskiego w drodze zarządzenia.
2. Stawka czynszu powinna zawierać przede wszystkim:
 - a) koszty zarządzania i administrowania;
 - b) ubezpieczenia nieruchomości;
 - c) koszty utrzymania technicznego budynku;
 - d) koszty utrzymania pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytkowania;
 - e) koszty konserwacji oraz utrzymania należytego stanu technicznego;
3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będzie ustalana z uwzględnieniem stawki bazowej oraz czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Do czynników obniżających należą:
 - 1) Stan wyposażenia lokalu mieszkalnego w instalacje oraz urządzenia:
 - a) lokale mieszkalne bez c.o. – obniżka o 10%;
 - b) lokale mieszkalne bez łazienki lub WC – obniżka o 15%;
 - c) lokale mieszkalne bez c.o., łazienki lub WC – obniżka o 20 %;
 - d) lokale mieszkalne bez c.o., łazienki i WC – obniżka o 30 %;
 - e) lokale mieszkalne bez c.o., łazienki, WC i instalacji wodno-kanalizacyjnej - obniżka o 40%;
 - 2) Budynki o stanie technicznym złym lub dostatecznym - budynki o dużym stopniu zniszczenia, określone w tabeli 3, § 2 ust. 5 niniejszego programu, ustalone na podstawie corocznych przeglądów technicznych nieruchomości – obniżka o 10%.
 - 3) Niekorzystne położenie lokalu w budynku - lokale usytuowane na IV piętrze, lokale do których wejście jest poprzez strych oraz lokale z brakiem nasłonecznienia kuchni – obniżka o 10 %.
5. Do czynników podwyższających należą:
 - 1) Centralne położenie budynku – budynki położone administracyjnie na terenie miasta Gorzów Śląski, za wyjątkiem ul. Oleskiej – podwyżka o 20%.
 - 2) Budynek w stanie technicznym dobrym to budynki po remoncie, nie wymagających znacznych nakładów finansowych, określone w tabeli 3, § 2 ust. 5, niniejszego programu, ustalone na podstawie corocznych przeglądów technicznych nieruchomości – podwyżka o 10 %.
6. Do czynników niezmiennych stawek czynszu należą:

- 1) Peryferyjne położenie budynku – budynki w pozostałych lokalizacjach – 0%.
- 2) Budynki o średnim stanie technicznym – budynki wymagające drobnych remontów, napraw i konserwacji, określone w tabeli 3, § 2 ust. 5 niniejszego programu, ustalone na podstawie corocznych przeglądów technicznych nieruchomości – 0%.
- 3) Korzystne położenie lokalu w budynku tzn. lokale usytuowane na parterze, I piętrze, II piętrze, III piętrze i z dostępem do dziennego naświetlenia kuchni – 0%.

§ 6. Warunki obniżania czynszu

1. Na wniosek najemcy znajdującego się w trudnej sytuacji materialnej, stawka czynszu może być obniżona.
2. Warunkiem udzielenia obniżki czynszu jest bieżące regulowanie czynszu i opłat niezależnych od właściciela lub rzetelne wywiązywanie się z zawartej umowy na ratelną spłatę zobowiązań wobec Gminy Gorzów Śląski przez okres 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu.
3. Obniżka czynszu nie przysługuje osobom otrzymującym w dniu złożenia wniosku o jej udzielenie dodatek mieszkaniowy.
4. Wysokość czynszu uzależniona jest od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i wynosi:
 - 1) w przypadku, gdy średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego jednoosobowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wynajmującemu oświadczenia nie jest wyższy niż 50 % kwoty najniższej emerytury obniżka czynszu wynosi 20%;
 - 2) w przypadku, gdy średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego jednoosobowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wynajmującemu oświadczenia nie jest wyższy niż 40 % kwoty najniższej emerytury obniżka czynszu wynosi 30%;
 - 3) w przypadku, gdy średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego wieloosobowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wynajmującemu oświadczenia nie jest wyższy niż 40% kwoty najniższej emerytury obniżka czynszu wynosi 20%;
 - 4) w przypadku, gdy średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego jednoosobowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wynajmującemu oświadczenia nie jest wyższy niż 30% kwoty najniższej emerytury obniżka czynszu wynosi 30%;

§ 7. Działania skierowane na poprawę ścigalności czynszu.

1. Najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi możliwe jest udzielenie pomocy w formie i na zasadach określonych w Uchwale nr II/8/2010 Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 9 grudnia 2010 r. w sprawie określenia szczególnych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny oraz warunki dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną.
2. Na wniosek najemcy, wobec którego z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokali, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia najmu dotychczas zajmowanego lokalu na warunkach i zasadach określonych w uchwale Rady Miejskiej Gorzowa Śląskiego z dnia 14 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu na lata 2021-2026.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gorzów Śląski oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2026

§ 8. 1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w mieszkaniowy zasób Gminy Gorzów Śląski sprawuje Burmistrz Gorzowa Śląskiego.

2. Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gorzów Śląski polega na:
 - 1) Utrzymaniu stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.
 - 2) Prowadzeniu na bieżąco remontów oraz napraw w budynkach i lokalach.

- 3) Przestrzeganiu obowiązujących przepisów prawnych w zakresie zarządzania nieruchomościami i najmu.
3. Nie przewiduje się zmiany w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Gorzów Śląski na lata 2021-2026.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026

§ 9. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026 będą pochodziły z:

- 1) czynszów za lokale mieszkalne;
 - 2) czynszów za lokale użytkowe;
 - 3) środków zewnętrznych.
2. Planowana wielkość środków, o których mowa w pkt. 1 w latach 2021-2026 została przedstawiona w tabeli nr 8.

Źródła finansowania (w tys. zł)

Tabela nr 8

Źródła finansowania	Lata					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Czynsze za lokale mieszkalne	385	434	483	531	580	628
Czynsze za lokale użytkowe	85	85	85	85	85	85
Środki zewnętrzne	0	500	1000	500	150	1000
Razem	470	1019	1568	1116	815	1713

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w latach 2021-2026, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gorzów Śląski, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Gorzów Śląski jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 10. Koszty związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego na lata 2021-2026 pokazuje tabela nr 9.

Koszty (w tys. zł)

Tabela nr 9

Rodzaje kosztów	Lata					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	56	60	65	68	72	75
Koszty administracyjne	50	55	60	70	75	80
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0	0
Koszty modernizacji	88	110	121	111	105	118
Koszty remontów	70	74	82	72	79	84
Koszty inwestycyjne w tym: - wymiana pokrycia dachowego; - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej; - modernizacja elewacji; - wymiana źródeł ciepła;	200	720	1240	795	484	1356
Ogółem	470	1019	1568	1116	815	1713

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali

§ 11. 1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym należy dążyć do:

- 1) Racjonalizacji i urealnienia opłat z tytułu czynszu za lokale mieszkalne.
- 2) Sprawowania bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.
- 3) Dążenia do maksymalnego egzekwowania należności z tytułu czynszu.
- 4) Poprawy stanu technicznego lokali i budynków mieszkalnych.

- 5) Weryfikacji umów i wypowiedzenia ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy.
 - 6) Pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych.
 - 7) Podejmowania działań związanych z powiększeniem istniejącego zasobu mieszkaniowego, w tym adaptacja pustych lokali i pomieszczeń.
2. Zgodnie z przedstawioną prognozą planuje się sprzedaż w latach 2021-2026 w drodze przetargowej w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach wymagających dużych nakładów finansowych na remonty.