

Załącznik do Uchwały Nr LII/436/14
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 25 września 2014r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM
GMINY GRYFINO NA LATA 2014 - 2018**

SPIS TREŚCI

- I.** Wprowadzenie.
- II.** Stan aktualny i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
- III.** Planowana sprzedaż lokali.
- IV.** Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- V.** Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
- VI.** Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.
- VII.** Wysokość wydatków, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.
- VIII.** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
- IX.** Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

I. Wprowadzenie.

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 (tekst jednolity - Dz. U. z 2014r. poz. 150) Rada Miejska uchwała „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gryfino na lata 2014 – 2018”.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Gryfino stanowi średniookresowy dokument planistyczny wspierający gminę w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym znajdującym się w jej posiadaniu.

II. Stan aktualny i prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Dane demograficzne, liczba ludności z końca 2011 – 2013.

1) Tendencje ludnościowe – liczba mieszkańców:

Lata	2011	2012	2013	Tendencja
Gryfino	31.293	31.140	31.064	Spadek

2) Liczba aktów stanu cywilnego sporządzonych dla Gminy Gryfino :

Rok	Urodzenia	Mażeństwa	Zgony
2011	317	319	261
2012	343	371	257
2013	345	295	299

2. Migracje i ich charakter.

Lp.	Migracje/Emigracje	2011	2012	2013
1.	Migracja na pobyt stały	445	447	582
2.	Migracja z pobytu stałego	582	629	626
3.	Emigracje	43	52	82

3. Ogólna charakterystyka przestrzeni.

Powierzchnia terenów przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe według stanu na koniec 2013r.:

- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową
 - jednorodzinną – 569,06 ha,
 - wielorodzinną - 212,340 ha
- w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod zabudowę mieszkaniową:
 - jednorodzinną – 1352 ha,
 - wielorodzinną- 83 ha

4. Stan uzbrojenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe

1) Stopień zwodociągowania gminy Gryfino - 99 % tzn. stan na koniec 2013r.

Specyfikacja	Długość sieci wodociągowej (km)	Ilość przyłączy do budynków mieszkalnych	Zużycia wody z wodociągów w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca (m ³ /os/rok)
Gmina Gryfino	158,1	3015	34,8
Miasto Gryfino	64,6	1569	36,6

2) Stopień skanalizowania gminy Gryfino – 81,2 % stan na koniec 2013r.

Specyfikacja	Długość sieci kanalizacyjnej (km)	Ilość przyłączy do budynków mieszkalnych	Ilość ścieków odprowadzanych z budynków do kanalizacji (m ³ /os/rok)
Gmina Gryfino	116,5	2045	34,1
Miasto Gryfino	59,1	1283	35,2

3) Sieci gazowe.

Długość sieci gazowej na terenie gminy Gryfino na koniec 2012r. wynosi 78,1 km.

4) Sieci ciepłownicze.

Długość sieci ciepłowniczych na terenie gminy Gryfino na koniec 2012r. wynosi 26,9 km.

5. Aktywność inwestycyjna w latach 2011-2013.

Liczba wydanych pozwoleń na budownictwo mieszkaniowe:

-2011r. - 114,

-2012r. - 88,

-2013r. - 60.

6. Struktura pozwoleń na budownictwo mieszkaniowe w latach 2011-2013.

W roku 2011 wydano 114 pozwoleń na budowę, w tym:

Dla budynków jednorodzinnych – 105, dla mieszkań w budynkach jednorodzinnych – 4,

Dla budynków wielorodzinnych – 1, dla mieszkań w budynkach wielorodzinnych – 4.

W roku 2012 wydano 88 pozwoleń na budowę, w tym:

Dla budynków jednorodzinnych – 84, dla mieszkań w budynkach jednorodzinnych – 2,

Dla budynków wielorodzinnych – 1, dla mieszkań w budynkach wielorodzinnych – 1.

W roku 2013 wydano 60 pozwoleń na budowę, w tym:
 Dla budynków jednorodzinnych – 58, dla mieszkań w budynkach jednorodzinnych - 2,
 Dla budynków wielorodzinnych – 0, dla mieszkań w budynkach wielorodzinnych – 0.

7. Stan aktualny 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.

Mieszkaniowy zasób gminy według danych za rok 2013 stanowi **802 lokale mieszkalne** o powierzchni użytkowej **38 784,93 m²**.

1) Stan zasobów mieszkaniowych i użytkowych w latach 2011-2013.

Liczba i powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych w mieście						
	31 grudnia 2011 r.		31 grudnia 2012 r.		31 grudnia 2013 r.	
	liczba	pow. [m ²]	liczba	pow. [m ²]	liczba	pow. [m ²]
suma	289	13 954,32	282	13 715,90	319	15 514,40
Liczba i powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych na terenach wiejskich						
	31 grudnia 2011 r.		31 grudnia 2012 r.		31 grudnia 2013 r.	
	liczba	pow. [m ²]	liczba	pow. [m ²]	liczba	pow. [m ²]
suma	104	5 197,90	112	5 788,20	111	5 677,03
Liczba i powierzchnia lokali użytkowych w zasobie						
	31 grudnia 2011 r.		31 grudnia 2012 r.		31 grudnia 2013 r.	
	liczba	pow. [m ²]	liczba	pow. [m ²]	liczba	pow. [m ²]
suma	45	2 811,09	42	2 596,99	42	2 596,19
Liczba i powierzchnia komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w mieście						
	31 grudnia 2011 r.		31 grudnia 2012 r.		31 grudnia 2013 r.	
	liczba	pow. [m ²]	liczba	pow. [m ²]	liczba	pow. [m ²]
suma	353	16 414,60	343	15 894,03	325	15 160,82
Liczba i powierzchnia komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych na terenach wiejskich						
	31 grudnia 2011 r.		31 grudnia 2012 r.		31 grudnia 2013 r.	
	liczba	pow. [m ²]	Liczba	pow. [m ²]	liczba	pow. [m ²]
suma	4	170,02	4	170,02	4	170,02
Liczba i powierzchnia komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych bez wybranego zarządu/zarządcy						
	31 grudnia 2011 r.		31 grudnia 2012 r.		31 grudnia 2013 r.	
	liczba	pow. [m ²]	Liczba	pow. [m ²]	liczba	pow. [m ²]

suma	54	3 016,66	43	2 262,66	43	2 262,66
Liczba i powierzchnia komunalnych lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych						
	31 grudnia 2011 r.		31 grudnia 2012 r.		31 grudnia 2013 r.	
	liczba	pow. [m ²]	liczba	pow. [m ²]	liczba	pow. [m ²]
suma	15	1 963,53	14	1 835,66	14	1 835,66
Liczba i powierzchnia lokali socjalnych w budynkach komunalnych w mieście						
	31 grudnia 2011 r.		31 grudnia 2012 r.		31 grudnia 2013 r.	
	liczba	pow. [m ²]	liczba	pow. [m ²]	liczba	pow. [m ²]
suma	75	2 971,52	71	2 858,58	105	4 523,99
Liczba i powierzchnia lokali socjalnych w budynkach komunalnych na terenach wiejskich						
	31 grudnia 2011 r.		31 grudnia 2012 r.		31 grudnia 2013 r.	
	liczba	pow. [m ²]	liczba	pow. [m ²]	liczba	pow. [m ²]
suma	17	801,56	18	816,93	32	1 459,45

W latach 2009-2013 z zasobu mieszkaniowego ubyło 148 lokali komunalnych o powierzchni użytkowej 7 193,61 m² w wyniku sprzedaży. W tym samym okresie Gmina powiększyła mieszkaniowy zasób o 2 075,28 m², w tym o 37 nowych lokali o powierzchni użytkowej 1 798,50 m², powstałych w wyniku budowy nowego budynku komunalnego przy ul. Targowej 11 a,b,c oraz o 276,78 m² powierzchni użytkowej po adaptacji powierzchni strychowych.

2) Zapotrzebowanie na komunalne zasoby mieszkaniowe w latach 2011-2013 wraz z prognozą na kolejne lata:

Lista mieszkaniowa na lata:	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015
1. Oczekujący (gospodarstwa domowe) na liście mieszkaniowej:	133	145	135	155
- socjalne, (w tym wyroki sądowe)	83 (34)	88 (44)	90 (46)	115 (66)
- zamienne, (w tym zamiana z urzędu)	36 (17)	37 (61)	31 (19)	24 (16)
- mieszkalne	14	20	14	16
2. Liczba osób:	386	450	422	454
- socjalne (w tym z wyroków sądowych)	224 (99)	277 (170)	281 (188)	331 (229)
- zamienne, (w tym zamiana z urzędu)	116 (46)	109 (61)	103 (66)	82 (53)
- mieszkalne	46	64	38	41
2. Przydzielone lokale:	22	49	24	
- socjalne (w tym z wyroków sądowych)	7 (5)	40 (16)	10 (5)	w trakcie realizacji
- zamienne, (w tym zamiana z urzędu)	10 (8)	3 (2)	11 (6)	
- mieszkalne	5	36	3	

Potrzeby mieszkaniowe na przestrzeni lat 2011-2013 utrzymywały się na poziomie od 133 do 145 wniosków o lokal komunalny. Średni przyrost nowych wniosków o najem lokalu wynosił 16 wniosków. W okresie ostatnich 3 lat realizowanych było 95 przydziałów, średnio 31 wniosków o najem lokalu. Powyższe wskaźniki wyraźnie podwyższyło oddanie do użytku

oraz zasiedlenie w 2013r. nowego budynku komunalnego przy ul. Targowej 11 a,b,c w Gryfinie z 37 lokalami 1, 2 i 3-pokojowymi.

Dodatkowo odnotowuje się tendencję wzrostową liczby wyroków eksmisyjnych z zasobu gminnego, jak i zasobów innych podmiotów, średnio 10 nowych wniosków z uprawnieniami do lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych.

W ostatnich 3 latach Gmina pozyskała do ponownego zasiedlenia ogółem 95 mieszkań.

Na podstawie danych wynikających z zapotrzebowania rocznego na podstawie list mieszkaniowych w latach 2011-2013, Gmina powinna dysponować:

1. W 2014 roku - 155 mieszkaniami do zasiedlenia;
2. W latach następnych szacuje się zwiększenie zapotrzebowania na lokale średnio o:
 - a. 3 lokale mieszkalne (o pełnym standardzie),
 - b. 10 lokali socjalnych,
 - c. 3 lokale zamienne.

Z uwzględnieniem tych danych, prognoza zapotrzebowania na lokale mieszkalne w latach 2014 - 2018 objętych programem przedstawia się następująco:

Lp.	Rodzaje mieszkań	Potrzeby mieszkaniowe w latach		
		2014/2015	2016/2017	2017/2018
1.	Mieszkalne	16	19	22
2.	Socjalne	115	125	135
3.	Zamienne	24	27	30
Razem		155	171	187

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego związana jest z powiększeniem zasobu poprzez głównie budowę kolejnych budynków komunalnych z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi.

W okresie obowiązywania niniejszego dokumentu planuje się powiększenie zasobu lokali komunalnych, w tym socjalnych o co najmniej 25 nowych lokali o pow. ok. 1000 m².

8. Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy według przyjętych kategorii (wartości użytkowej lokali mieszkalnych, sporządzone na dzień koniec 2013r.)

1) Kategoryzacja lokali.

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

- I kategoria – wyposażenie w instalacje: centralnej ciepłej wody, centralnego ogrzewania, gazową, elektryczną, wodną, kanalizacyjną.
- II kategoria – wyposażenie w instalacje: centralnego ogrzewania i gazową lub zamiennie, elektryczną, wodną, kanalizacyjną Brak instalacji centralnej ciepłej wody lub zamiennie gazu.
- 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.

2) Szczegółowy wykaz budynków komunalnych i lokali komunalnych w budynkach wspólnot z przypisaną im kategoryzacją (stan na koniec 2013r.):

Lp.	Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych w mieście	pow. (m ²)	liczba	rok budowy	wyposażenie w instalacje	kategoria lokalu
1	ul. 1 Maja 8	213,98	4	przed 1945	e, w-k, g	III
2	ul. 1 Maja 11	645,13	12	1997	e, w-k, g c.o. c.c.w,	I
3	ul. 9 Maja 7	184,55	3	przed 1945	e, w-k, g,	III
4	ul. Armii Krajowej 2-4	131,12	2	przed 1945	e, w-k, g,	III
5	ul. Armii Krajowej 10	283,22	4	przed 1945	e, w-k, g,	III
6	ul. Armii Krajowej 30	182,40	4	ok. 1960	e, w-k,	IV
7	ul. Chrobrego 5	612,02	12	przed 1945	e, w-k, g, c.o.,	II
8	ul. Chrobrego 17	207,31	7	przed 1945	e, w-k,	IV
9	ul. Chrobrego 19	247,87	6	przed 1945	e, w-k, g,	III
10	ul. Chrobrego 54	624,91	13	przed 1945	e, w-k, g,	III
11	ul. Fabryczna 2	133,20	6	przed 1945	e, w-k,	IV
12	ul. Fabryczna 4	245,93	7	przed 1945	e, w-k,	IV
13	ul. Fabryczna 6	208,18	6	przed 1945	e, w-k,	IV
14	ul. Fabryczna 10	210,42	4	przed 1945	e, w-k,	IV
15	ul. Fabryczna 16	260,73	7	przed 1945	e, w-k,	IV
16	ul. Flisacza 37	294,45	6	przed 1945	e, w-k, g,	III
17	ul. Flisacza 43	217,42	4	przed 1945	e, w-k, g, co,	II
18	ul. Garbarska 2	148,73	4	przed 1945	e, w-k,	IV
19	ul. Kościelna 18	327,53	5	przed 1945	e, w-k, g,	III
20	ul. Kościelna 20	262,38	5	przed 1945	e, w-k, g,	III
21	ul. Kościelna 22	155,04	5	przed 1945	e, w-k, g,	III
22	ul. Kościelna 28	236,31	4	przed 1945	e, w-k, g,	III
23	ul. Kościuszki 2	538,87	10	przed 1945	e, w-k, g,	III
24	ul. Kościuszki 9	160,26	5	przed 1945	e, w-k, g,	III
25	ul. Kościuszki 13	155,12	4	przed 1945	e, w-k, g, co, ccw,	I
26	ul. Łużycka 6	885,99	12	przed 1945	e, w-k, g,	III
27	ul. Łużycka 7	210,42	5	przed 1945	e, w-k, g,	III
28	ul. Łużycka 10	217,03	5	przed 1945	e, w-k, g	III
29	ul. Łużycka 11	179,73	3	przed 1945	e, w-k, g,	III
30	ul. Łużycka 23	191,40	5	przed 1945	e, w-k, g,	III
31	ul. Łużycka 26-26a	118,68	4	przed 1945	e, w-k,	IV
32	ul. Łużycka 32	156,93	4	przed 1945	e, w-k, g,	III
33	ul. Łużycka 55	98,95	2	przed 1945	e, w-k, co,	II
34	ul. Łużycka 134b	92,00	2	1996	e, w-k,	IV
35	ul. Łużycka 134c	92,00	2	1996	e, w-k,	IV
36	ul. Łużycka 140	128,59	2	przed 1945	e, w, z.b.	V
37	ul. Orłąt Lwowskich 1	256,72	5	ok. 1960	e, w-k,	IV
38	ul. Orłąt Lwowskich 3	234,35	5	ok. 1960	e, w-k,	IV
39	ul. Orłąt Lwowskich 5	230,60	5	ok. 1960	e, w-k,	IV
40	ul. Piastów 23	682,99	14	przed 1945	e, w-k,	IV

41	ul. Pomorska 11	228,18	4	przed 1945	e, w-k, g	III
42	ul. Pomorska 38	196,32	4	przed 1945	e, w-k, g,	III
43	ul. Słowiańska 11	222,80	6	przed 1945	e, w-k, g,	III
44	ul. Szczecińska 2	359,63	6	przed 1945	e, w-k, g,	III
45	ul. Szczecińska 13	220,11	5	przed 1945	e, w-k, g,	III
46	ul. Szczecińska 39	338,56	8	ok. 1960	e, w-k, g,	III
47	ul. Szczecińska 41	153,23	3	przed 1945	e, w-k, g,	III
48	ul. Szczecińska 52	216,08	5	1925	e, w-k, g,	III
49	ul. Targowa 11-12	606,51	8	przed 1945	e, w-k, g,	III
50	ul. Targowa 11 a,b,c	1 798,50	37	2012	e, w-k, co, ccw,	II
51	ul. Witosa 1	156,86	4	przed 1945	e, w-k, g,	III
52	ul. Witosa 3	69,50	1	przed 1945	e, w-k, g,	III
53	ul. Wojska Polskiego 10	284,66	4	przed 1945	e, w-k, g,	III
	Suma	15 514,40	319			
Lp.	Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych na terenach wiejskich	pow. (m²)	liczba	rok budowy	wyposażenie instalacje	w kategorii lokalu
1	Bartkowo 15	85,00	1	ok. 1920	e, w, z.b.	V
2	Chlebowo 11, 11a, 11b	139,15	3	1920	e, w, z.b.	V
3	Chwarstnica, ul. Kościelna 1,3,5	272,64	4	przed 1945	e, w, z.b.	V
4	Czepino, ul. Gryfińska 50	212,02	5	1999	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. Krótka 3	35,65	1	przed 1945	e, w-k,	IV
9	Gardno, ul. Pyrzycka 1	296,43	8	ok. 1960	e, w-k,	IV
10	Gardno, ul. Pyrzycka 4	48,80	1	ok. 1960	e, w-k,	IV
11	Nowe Brynki, ul. Szczecińska 6	92,28	3	przed 1945	e, w-k, g,	III
12	Nowe Czarnowo 15	264,38	6	1940	e, w, co	II
13	Nowe Czarnowo 57	526,60	13	1940	e, w-k, co, ccw,	II
14	Nowe Czarnowo 59-79	1 023,09	20	1940	e, w-k, co, ccw,	II
15	Nowe Czarnowo 83	92,31	3	po 1945	e, w-k, co, ccw,	II
16	Pniewo, ul. Gryfińska 22	316,63	4	1920	e, w, z.b.	V
17	Sobiemysł 10	72,70	1	1964	e, w-k,	IV
18	Sobiemysł 10b	72,68	1	1964	e, w-k,	IV
19	Sobiemysł 10c	72,68	1	1964	e, w-k,	IV
20	Sobiemysł 1a	74,92	1	1962	e, w-k,	IV
21	Sobiemysł 3a	74,80	1	przed 1939	e, w-k,	IV
22	Sobiemysł 8a	63,30	1	1961	e, w-k,	IV
23	Sobiemysł 9	63,30	1	1961	e, w-k,	IV
24	Steklno 10	291,22	4	1920	e, w-k,	IV
25	Wełtyń, ul. Gryfińska 2	107,99	3	przed 1945	e, w, z.b.	V
26	Wełtyń, ul. Leśna 1	86,62	1	przed 1945	e, w, z.b.	V
27	Wełtyń, ul. Leśna 2	53,25	2	przed 1945	e, w, z.b.	V
28	Wełtyń, ul. Szkolna 1	170,02	4	przed 1945	e, w, z.b.	V
29	Wełtyń, ul. Wirowska 1	190,18	3	przed 1945	e, w, z.b.	V
30	Wysoka Gryfińska, ul. Lipowa 7	56,80	1	1960	e, w-k,	IV
31	Żabnica, ul. Szkolna 15	150,05	2	przed 1945	e, w-k,	IV
32	Żabnica, ul. Zielna 5	240,37	3	przed 1945	e, w-k, g,	III
	Suma	5 677,03	111			
	Łącznie:	21 191,43	430			

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,	II
2	ul. 1 Maja 13	193,08	4	1961	e, w-k, g, co,	II
3	ul. 1 Maja 14	39,74	1	1961	e, w-k, g, co,	II
4	ul. 1 Maja 15	55,05	1	1961	e, w-k, g, co,	II
5	ul. 1 Maja 19-22	485,00	12	1970	e, w-k, g, co,	II
6	ul. Asnyka 1-7	285,70	5	1976	e, w-k, g, co, ccw,	I
7	ul. Asnyka 9-15	538,87	11	1975	e, w-k, g, co, ccw,	I
8	ul. Chrobrego 16-18	28,40	1	1967	e, w-k, g, co,	II
9	ul. Chrobrego 2	133,47	3	1967	e, w-k, g, co,	II
10	ul. Chrobrego 20-28	474,99	14	1965	e, w-k, g, co,	II
11	ul. Chrobrego 8-14	705,60	17	1966	e, w-k, g, co,	II
12	ul. Fabryczna 22	266,31	6	1961	e, w-k, g,	III
13	ul. Fabryczna 24	133,19	3	1959	e, w-k, g,	III
14	ul. Flisacza 39-41	389,77	9	1975	e, w-k, g, co,	II
15	ul. Grunwaldzka 10-12	267,00	5	1920	e, w-k, g, co, ccw,	I
16	ul. Grunwaldzka 16-26	1 298,02	31	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,	II
22	ul. Kościuszki 12	144,65	3	1920	e, w-k, g, co,	II
23	ul. Krasieńskiego 73-77	180,09	3	1979	e, w-k, g, co, ccw,	I
24	ul. Krasieńskiego 85-95	841,56	12	1985	e, w-k, g, co, ccw,	I
25	ul. Krzywoustego 1-3	186,19	5	1962	e, w-k, g, co,	II
26	ul. Kwiatowa 1	201,68	5	1925	e, w-k, g,	III
27	ul. Łużycka 16-18	345,89	8	1974	e, w-k, g, co,	II
28	ul. Łużycka 2-4	342,22	8	1975	e, w-k, g, co, ccw,	I
29	ul. Łużycka 27-29	350,93	9	1920	e, w-k, g, co, ccw,	I
30	ul. Łużycka 61	250,91	5	1976	e, w-k, g, co,	II
31	ul. Mieszka I 23-25	220,59	5	1952	e, w-k, g,	III
32	ul. Mieszka I 27	259,47	6	1974	e, w-k, g, co, ccw,	I
33	ul. Niepodległości 12-14	138,98	3	1962	e, w-k, g, co,	II
34	ul. Niepodległości 19-21	71,59	2	1963	e, w-k, g, co,	II
35	ul. Niepodległości 2	84,53	2	1968	e, w-k, g, co,	II
36	ul. Niepodległości 23-25	85,52	2	1963	e, w-k, g, co,	II
37	ul. Niepodległości 27-29	242,36	6	1963	e, w-k, g, co,	II
38	ul. Niepodległości 31-33	330,97	8	1965	e, w-k, g, co,	II
39	ul. Niepodległości 35-37	348,34	9	1966	e, w-k, g, co,	II
40	ul. Niepodległości 4-6	300,09	6	1962	e, w-k, g, co,	II
41	ul. Niepodległości 8-10	135,49	3	1962	e, w-k, g, co,	II
42	ul. Piastów 11	84,20	2	1930	e, w-k, g, co	II
43	ul. Piastów 13	145,03	3	1930	e, w-k, g, co,	II
44	ul. Piastów 15	138,75	3	1930	e, w-k, g, co,	II
45	ul. Pomorska 39	102,27	2	1920	e, w-k, g,	III
46	ul. Słowackiego 1	220,78	4	1932	e, w-k, g,	III
47	ul. Sprzymierzonych 7	88,18	2	1925	e, w-k, g	III
48	ul. Sprzymierzonych 8	2 176,00	40	1965	e, w-k, co, ccw,	II
49	ul. Szczecińska 1	421,76	9	1905	e, w-k, g, co, ccw,	I
50	ul. Szczecińska 15	149,17	3	1974	e, w-k, g, co,	II

51	ul. Szczecińska 3	115,08	2	1920	e, w-k, g,	III
52	ul. Zielna 6-8, 6a	130,90	2	1930	e, w-k, g,	III
	Suma	15 160,82	325			
Lp.	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych na terenach wiejskich	pow. (m ²)	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	Wełtyń, ul. Kościelna 6	51,58	1	1930	e, w, z.b.	V
3	Żabnica, ul. Szkolna 16	100,24	2	1970	e, w-k, g,	III
	Suma	170,02	4			
Lp.	Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych bez zarządu	pow. (m ²)	liczba	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	Sobiemyśl 15a-15b	78,40	1	1969-1972	e, w-k,	IV
18	Sobiemyśl 16a-16b	175,90	3	1969-1972	e, w-k,	IV
19	Sobiemyśl 17a-17b	186,80	3	1969-1972	e, w-k,	IV
20	Sobiemyśl 18a-18b	267,20	4	1969-1972	e, w-k,	IV
21	Stare Brynki 18a-18b	63,60	1	1969-1972	e, w-k,	IV
22	Stare Brynki 18e-18f	74,30	1	1969-1972	e, w-k,	IV
23	Stare Brynki 26	33,42	1	1920-1940	e, w-k,	IV
24	Stare Brynki 32	108,70	2	1920-1940	e, w-k,	IV
25	Wysoka Gryfińska, ul. Lipowa 8	84,64	2	1940	e, w-k,	IV
26	Reymonta 12	67,00	1	przed 1945	e, w-k, g,	III
	Suma	2 262,66	43			
	Łącznie:	17 593,50	372			

Razem: 802 lokale mieszkalne w budynkach komunalnych i we wspólnotach mieszkaniowych o powierzchni łącznej wynoszącej 38 784,93 m².

Instalacje:

w-k	- wodno kanalizacyjna
g	- gazowa
e	- elektryczna
c.o.	- centralne ogrzewanie zasilane z miejskiej sieci

	ciepłowniczej
ogrz.ind.	- ogrzewanie indywidualne (piecowo, c.o., etażowe zasilane kotłem na opał stały lub gaz, elektryczne i inne)
c.c.w.	- centralna ciepła woda

W zasobie komunalnym wyszczególniono według kategoryzacji lokali V kategorii, przy czym lokali I kategorii jest 128 (16%), lokali II kategorii jest 278 (35%), lokali III kategorii jest 218 (27%), lokali IV kategorii jest 150 (19%), lokali V kategorii jest 28 (3%).

Największy procentowy udział mają lokale II i III kategorii.

Ponad połowa (53%) budynków wybudowana została przed 1945, z kolei 44% budynków powstało w okresie powojennym (lata 1945-1996), a w okresie 1996-2012 powstało 3% budynków.

3) Lokale socjalne i tymczasowe.

W mieszkaniowym zasobie gminy Gryfino ponadto wydzielono zasób lokali socjalnych, znajdujący się w budynkach komunalnych o obniżonym standardzie.

Zgodnie z Zarządzeniem Nr 0050.10.2013 wyodrębniono 89 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 3.688,10 m². Kolejno Zarządzeniem Nr 0050.67.2013 poszerzono zasób lokali socjalnych o kolejne 40 lokali socjalnych o powierzchni 1.867,80 m². Łącznie zasób lokali socjalnych gminy Gryfino wynosi 129 lokali o powierzchni łącznej powierzchni 5.555,90 m². Pomieszczenia tymczasowe są wskazywane przez Gminę z posiadanego zasobu lokali socjalnych.

A. Wykaz lokali socjalnych wydzielonych z zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfino (stan na koniec 2013r.):

1. 1 Maja 8/1 Gryfino
2. 1 Maja 8/3 Gryfino
3. Armii Krajowej 30/1a Gryfino
4. Armii Krajowej 30/2 Gryfino
5. Armii Krajowej 30/4 Gryfino
6. Bol. Chrobrego 17/1 Gryfino
7. Bol. Chrobrego 17/2 Gryfino
8. Bol. Chrobrego 17/3a Gryfino
9. Bol. Chrobrego 17/4 Gryfino
10. Bol. Chrobrego 19/1 Gryfino
11. Bol. Chrobrego 19/2 Gryfino
12. Bol. Chrobrego 19/4 Gryfino
13. Bol. Chrobrego 5/2 Gryfino
14. Bol. Chrobrego 5/5 Gryfino
15. Bol. Chrobrego 54/2 Gryfino
16. Bol. Chrobrego 54/5 Gryfino
17. Bol. Chrobrego 54/10 Gryfino
18. Bol. Chrobrego 54/11 Gryfino
19. Bol. Chrobrego 54/12 Gryfino
20. Fabryczna 16/2 Gryfino
21. Fabryczna 16/5 Gryfino
22. Fabryczna 16/6 Gryfino
23. Fabryczna 16/7 Gryfino
24. Fabryczna 2/5 Gryfino
25. Fabryczna 2/6 Gryfino
26. Fabryczna 4/1 Gryfino

27. Fabryczna 4/3 Gryfino
28. Fabryczna 4/4 Gryfino
29. Fabryczna 4/6 Gryfino
30. Fabryczna 4/7 Gryfino
31. Fabryczna 6/3 Gryfino
32. Fabryczna 6/5 Gryfino
33. Fabryczna 6/6 Gryfino
34. Fabryczna 24/1 Gryfino
35. Flisacza 2/3 Gryfino
36. Flisacza 37/3 Gryfino
37. Flisacza 37/5 Gryfino
38. Flisacza 43/3 Gryfino
39. Garbarska 2/4 Gryfino
40. Kościelna 18/2 Gryfino
41. Kościelna 22/2 Gryfino
42. Kościelna 22/4 Gryfino
43. Kościelna 22/5 Gryfino
44. Kościelna 25/2 Gryfino
45. Kościuszki 2/3 Gryfino
46. Kościuszki 2/4 Gryfino
47. Kościuszki 2/7 Gryfino
48. Kościuszki 2/8 Gryfino
49. Kościuszki 9/1 Gryfino
50. Kościuszki 12/2 Gryfino
51. Kościuszki 13/3 Gryfino
52. Kwiatowa 1a/3 Gryfino
53. Łużycka 6/1 Gryfino
54. Łużycka 6/2 Gryfino
55. Łużycka 6/10 Gryfino
56. Łużycka 10/4 Gryfino
57. Łużycka 26/1 Gryfino
58. Łużycka 26/2a Gryfino
59. Łużycka 26/3 Gryfino
60. Łużycka 26b/1 Gryfino
61. Łużycka 27a/6 Gryfino
62. Łużycka 32/1 Gryfino
63. Łużycka 134b/1 Gryfino
64. Łużycka 134b/2 Gryfino
65. Łużycka 134c/1 Gryfino
66. Łużycka 134c/2 Gryfino
67. Łużycka 140/2 Gryfino
68. Orłat Lwowskich 1/3 Gryfino
69. Orłat Lwowskich 1/4 Gryfino
70. Orłat Lwowskich 1/5 Gryfino
71. Orłat Lwowskich 3/4 Gryfino
72. Orłat Lwowskich 5/2 Gryfino
73. Orłat Lwowskich 5/3 Gryfino
74. Orłat Lwowskich 5/4 Gryfino
75. Piastów 11/4 Gryfino
76. Piastów 13/5 Gryfino

77. Piastów 23/3 Gryfino
78. Piastów 23/11 Gryfino
79. Piastów 23/12 Gryfino
80. Pomorska 11/1 Gryfino
81. Pomorska 11/2 Gryfino
82. Pomorska 11/3 Gryfino
83. Pomorska 11/4 Gryfino
84. Pomorska 38/1 Gryfino
85. Słowiańska 11/3 Gryfino
86. Słowiańska 11/4 Gryfino
87. Szczecińska 1/5a Gryfino
88. Szczecińska 2/6 Gryfino
89. Szczecińska 13/2 Gryfino
90. Szczecińska 13/3 Gryfino
91. Szczecińska 13/5 Gryfino
92. Szczecińska 39/1 Gryfino
93. Szczecińska 39/2 Gryfino
94. Szczecińska 39/3 Gryfino
95. Szczecińska 39/4 Gryfino
96. Szczecińska 39/7 Gryfino
97. Szczecińska 52/5 Gryfino
98. Targowa 11/3 Gryfino
99. Targowa 12/1 Gryfino
100. Targowa 12/2 Gryfino
101. Gryfińska 50/2 Czepino
102. Gryfińska 50/3 Czepino
103. Gryfińska 50c/2 Czepino
104. 1 Maja 3d Drzenin
105. Parkowa 13/6 Drzenin
106. Parkowa 13a/2 Drzenin
107. Niepodległości 4/5 Gardno
107. Niepodległości 55/3 Gardno
108. Pyrzycka 1/3 Gardno
109. Pyrzycka 1a/1 Gardno
110. Pyrzycka 1B/1 Gardno
111. Nowe Czarnowo 15/4
112. Nowe Czarnowo 57/4
113. Nowe Czarnowo 57/1
114. Nowe Czarnowo 57/9
115. Nowe Czarnowo 57/11
116. Nowe Czarnowo 67/1
117. Nowe Czarnowo 69/1
118. Parsówek 7/4
119. Parsówek 8/1
120. Sobiemyśl 14/1
121. Sobiemyśl 17a/4
122. Steklno 10/1 steklno 10/2
123. Steklno 10/3
124. Szczecińska 6/1 Nowe Brynki
125. Szkolna 1a/1 Weltyń

126. Lipowa 7/4 Wysoka Gryfińska
 127. Lipowa 8/6 Wysoka Gryfińska
 128. Zielna 5/1 Żabnica.

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 Miasta i Gminy Gryfino w latach 2009-2013 przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Ilość lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży	Sprzedaż w latach					Razem	% wskaźnik sprzedaży 8:2
		2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych oraz lokale mieszkalne w budynkach wspólnot	549	41	20	50	19	18	148	27

2. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2014 – 2018.

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 Miasta i Gminy Gryfino w latach 2014-2018. Szacowana liczba lokali przeznaczonych do sprzedaży opiera się na wykonaniu za ostatnie dwa lata i przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Ilość lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży	Sprzedaż w latach					Razem	% wskaźnik sprzedaży 9:3
		2014r.	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.		
2	3	4	5	6	7	8	9	10
Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych oraz lokale mieszkalne w budynkach wspólnot	401	20	18	16	14	12	80	20

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Ustalanie stawek czynszu.

Ustalenie stawek czynszu w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego gminy Gryfino następuje w drodze zarządzenia organu wykonawczego, czyli burmistrza. W trosce o gromadzenie odpowiednich do potrzeb środków na remonty i modernizacje zasobu przyjmuje się, co do zasady, że ustalone stawki czynszu mają w maksymalnym stopniu umożliwić terminowe i skuteczne zabezpieczenie finansowania dla bieżącego utrzymania zasobu w możliwie najlepszym stanie.

Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Gryfino ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne,
- 3) czynsz za pomieszczenia tymczasowe,

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

W okresie programowania 2014- 2018 przyjmuje się następujące zasady określania stawki czynszu za wynajem 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 1996r., po 1996r., po 2011r.
- 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 listę czynników obniżających stawki czynszu, o których mowa poniżej. Należą do nich:

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%,

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

1. Lokalu położonego na terenach wiejskich - 5%,
2. Porządkowania nieruchomości i pomieszczeń wspólnych przez najemców - 5%
3. Wspólnej używalność kuchni lub łazienki - 5%.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać 50% najniższej stawki czynszu, wyliczonej w oparciu o kryteria obniżające wartość użytkową lokali. Przyjmuje się, iż na lokale socjalne przeznaczać się będzie lokale zaliczone do IV i V kategorii użytkowej. 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.

Czynników obniżających wymiar czynszu nie stosuje się w przypadku ustalania wysokości czynszu w stosunku do lokali usytuowanych w nowo wybudowanych 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 w/w czynniki najniższej stawki czynszu w zasobie.

Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu stawki bazowe czynszu za najem lokali mieszkalnych mogą wzrastać systematycznie raz do roku uwzględniając średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany w Monitorze Polskim.

Zdaniem polityki czynszowej Gminy Gryfino w latach 2014-2018 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. Obecnie czynsze nie pokrywają kosztów wykonanych remontów. Wpływy z czynszów docelowo powinny pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

Założenia dotyczące wzrostu stawek czynszu w latach 2014- 2018 przedstawia tabela poniżej w której jako podstawę do ustalenia wysokości stawek czynszu w poszczególnych latach przyjęto średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych na poziomie 4% (średni wskaźnik z lat 2011-2012), przy czym w roku 2014 nie przewiduje się podwyżek czynszu. Rzeczywisty wzrost stawek czynszu zależny będzie od faktycznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych corocznie publikowanego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim oraz planowanych nakładów na wykonane i planowane remonty.

LP	Kategoria lokalu	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
		0%	4%	4%	4%	4%
1.	Wybudowane do 1996r.	4,10	4,26	4,43	4,60	4,78
2.	Wybudowane po 1996r.	4,49	4,67	4,86	5,05	5,25
3.	Wybudowane po 2011r.	5,50	5,72	5,95	6,19	6,43
4.	Lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	1,48	1,54	1,60	1,66	1,73

Z tabeli wynika, że szacowane stawki czynszu powinny stopniowo wzrastać, tak, aby w 2018 roku osiągnąć średnio poziom 1,56 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Jednakże docelowo podwyżki czynszów nie powinny przekroczyć poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Przy czym za wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych należy rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, oraz własnych analiz i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

2. Dodatkowe obniżki czynszu.

W przypadku osób o niskich dochodach, wprowadza się dodatkowe obniżki stawki czynszu.

Z wnioskiem o taką obniżkę stawki czynszu mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Gryfino. Obniżka czynszu może być udzielana na 12 miesięcy.

Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

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

Obniżkę czynszu stosuje się na wniosek najemcy. Do wniosku dołącza się deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

Osoba, która w trakcie obowiązywania obniżki czynszu, nie opłacała na bieżąco czynszu za zajmowany lokal, może wystąpić ponownie z wnioskiem o obniżkę czynszu po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania poprzedniej obniżki czynszu.

Ustala się wskaźniki obniżek czynszu na poziomie 20% i 10% w zależności od dochodu gospodarstwa domowego.

Szczegółowy tryb postępowania w sprawie udzielania obniżek czynszu w latach 2014-2018 określi organ wykonawczy w drodze zarządzenia.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Organizacja zarządzania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, opiera się na:

- organie uchwałodawczym odpowiedzialnym za wysokość środków finansowych przeznaczonych na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
- organie wykonawczym nadzorującym i kontrolującym działalność zarządcy zasobem mieszkaniowym,
- zarządcy nieruchomości działającym w imieniu 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 spółkę gminną - Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Gryfinie na podstawie Porozumienia Wykonawczego zawartego z Gminą Gryfino, na mocy odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Gryfinie i obowiązującego od 1 lipca 2013r. do 31.12.2016r.

W ramach tego porozumienia 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 Porozumienia Wykonawczego GTBS Sp. z o.o. otrzymuje rekompensatę z tytułu zwrotu kosztów utrzymania zasobu w związku z jego eksploatacją, a także rekompensatę z tytułu rozsądnego zysku.

W okresie programowania nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

W ramach zarządzania zasobem mieszkaniowym Gmina zobowiązana jest prowadzenia bieżącej eksploatacji, ponoszenia uzasadnionych nakładów na remonty, modernizacje oraz inwestycje mieszkaniowe.

W latach 2011-2013 Gmina wykonała prace remontowo-modernizacyjne na łączną kwotę 860.700,78 zł oraz prace inwestycyjne związane z budową budynku komunalnego w Gryfinie przy ul. Targowej 11 a,b,c, na łączną kwotę 5.716.050,28 zł, przy udziale środków z KFM na podstawie umowy z BGK na kwotę 1.703.919,21 zł.

1. Wykaz prac wykonanych w latach 2011-2013 według rodzaju i wartości robót:

Rodzaj przeprowadzonych prac inwestycyjnych	Wartość robót 2011	Wartość robót 2012	Wartość robót 2013
Instalacja c.o.	49 712,61 zł	6 726,00 zł	-----
Instalacja gazowa	-----	-----	-----
Instalacja elektryczna	55 752,75 zł	35 097,60 zł	40 181,72 zł
Ogólnobudowlane	252 140,13 zł	174 420,48 zł	88 769,29 zł
Wodno-kanalizacyjne	76 597 zł	-----	-----
Stolarka	40 908,86 zł	7 823,39 zł	3 240,00 zł
Inne	21 704,00 zł	158,65 zł	4 000,00 zł
Razem:	496 815,35 zł	224 226,12 zł	136 191,01 zł
Przebudowa i adaptacja budynków	-----	-----	-----
Budowa budynków	5 690 494,30	25 555,98	-----
Dofinansowanie budowy budynków GTBS	-----	-----	-----
RAZEM:	6 187 309,65 zł	249 782,10 zł	136 191,01 zł

2. Wykaz potrzeb remontowych w ujęciu zakresowym:

1) Remonty lokali komunalnych:

- ul. Łużyckiej 134B/2 w Gryfinie,
- ul. Pomorskiej 11/1 w Gryfinie,
- ul. Niepodległości 37/14 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 140/1 w Gryfinie,
- ul. 1 Maja 11/10 w Gryfinie,
- Nowe Czarnowo 59-79,
- ul. Łużycka 26a i 26b w Gryfinie,
- ul. Armii Krajowej 30 w Gryfinie,

2) Remont klatki schodowej:

- ul. Kościelnej 22 w Gryfinie,
- ul. Zielna 5 w Żabnicy,
- Steklno 10,
- ul. Wojska Polskiego 10 w Gryfinie,
- ul. Targowa 11-12 w Gryfinie,
- ul. Szczecińska 52 w Gryfinie,
- Gardno ul. Pyrzycka 1,
- Daleszewo ul. Gryfińska 87,
- Daleszewo ul. Gryfińska 19,
- Nowe Czarnowo 15,
- ul. Szczecińska 2 w Gryfinie,
- ul. Pomorska 11 w Gryfinie,
- ul. Słowiańska 11 w Gryfinie,
- ul. Piastów 23 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 26a i 26b w Gryfinie,
- ul. Łużycka 23 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 6 w Gryfinie,
- ul. Kościelna 20 w Gryfinie,
- ul. Kościelna 18 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 16 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 10 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 4 w Gryfinie,
- ul. Bol. Chrobrego 17 w Gryfinie,
- ul. Bol. Chrobrego 19 w Gryfinie,
- ul. Armii Krajowej 10 w Gryfinie,
- Steklno 10,
- ul. Gryfińska 50, Czepino.

3) Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej:

- Nowe Czarnowo 69/1,
- Daleszewo ul. Gryfińska 19/2,
- ul. 1 Maja 12/5 w Gryfinie,
- 1 Maja 11/12 w Gryfinie,

- ul. 1 Maja 22/7 w Gryfinie,
- ul. Bol. Chrobrego 17/4,
- ul. Bol. Chrobrego 5/10 w Gryfinie,
- ul. Bol. Chrobrego 5/7 w Gryfinie,
- ul. M. Konopnickiej 7/5 w Gryfinie,
- ul. M. Konopnickiej 8/12 w Gryfinie,
- ul. Asnyka 7/3 w Gryfinie,
- ul. Kościelna 20/3 w Gryfinie,
- ul. Kościelna 20/3 w Gryfinie,
- Daleszewo ul. Gryfińska 97/2,
- u. Pomorska 11/3 w Gryfinie,
- ul. Asnyka 15/14 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 10/1 w Gryfinie,
- ul. Chrobrego 28/7 w Gryfinie,
- Gardno ul. Niepodległości 4/5,
- ul. Asnyka 9/7 w Gryfinie,
- ul. Kościelna 28/1 w Gryfinie,
- ul. Asnyka 7/3 w Gryfinie,
- ul. Mieszka I 27/6 w Gryfinie,
- Nowe Brynki ul. Szczecińska 6,
- ul. Łużyckiej 134B/2 w Gryfinie,
- Nowe Czarnowo 59-79,
- ul. Targowa 11-12 w Gryfinie,
- ul. Szczecińska 41 w Gryfinie,
- Wełtyń ul. Wirowska 1,
- Wełtyń ul. Szkolna 1,
- Wełtyń ul. Leśna 1,
- Żabnica ul. Szkolna 15,
- Sobieradz 12,
- Pniewo ul. Gryfińska 22,
- Nowe Czarnowo 57,
- Nowe Czarnowo 83,
- Chlebowo 11,
- ul. Szczecińska 39 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 140 w Gryfinie,
- ul. Szczecińska 2 w Gryfinie,
- ul. Pomorska 11 w Gryfinie,
- ul. Reymonta 12 w Gryfinie,
- ul. Orłąt Lwowskich 5 w Gryfinie,
- ul. Orłąt Lwowskich 3 w Gryfinie,
- ul. Orłąt Lwowskich 1 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 140b w Gryfinie,
- ul. Łużycka 134c w Gryfinie,
- ul. Łużycka 26a i 26b w Gryfinie,
- ul. Łużycka 23 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 11 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 10 w Gryfinie,

- ul. Łużycka 6 w Gryfinie,
- ul. Kościuszki 13 w Gryfinie,
- ul. Kościuszki 9 w Gryfinie,
- ul. Kościelna 22 w Gryfinie,
- ul. Kościelna 20 w Gryfinie,
- ul. Kościelna 18 w Gryfinie,
- ul. Garbarska 4 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 16 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 10 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 4 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 2 w Gryfinie,
- ul. Chrobrego 5 w Gryfinie,
- ul. Armii Krajowej 30 w Gryfinie,
- ul. 9 Maja 7 w Gryfinie,

4) Docieplenia:

- Nowe Czarnowo 15,
- Pomorska 11 w Gryfinie,
- Żabnica ul. Szkolna 15,
- ul. Fabryczna 10 w Gryfinie,
- ul. Bol. Chrobrego 17 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 10 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 11 w Gryfinie,
- ul. Zielna 5 w Żabnicy,
- Steklno 10,
- Nowe Brynki ul. Szczecińska 6,
- Daleszewo ul. Gryfińska 84,
- Nowe Czarnowo 59-79,
- ul. Wojska Polskiego 10 w Gryfinie,
- ul. Targowa 11-12 w Gryfinie,
- ul. Szczecińska 41 w Gryfinie,
- Wełtyń ul. Wirowska 1,
- Wełtyń ul. Szkolna 1,
- Wełtyń ul. Leśna 1,
- Sobieradz 12,
- Pniewo ul. Gryfińska 22,
- Nowe Czarnowo 57,
- Nowe Czarnowo 83,
- Drzenin ul. 1 Maja 3,
- Chlebowo 11,
- ul. Szczecińska 39 w Gryfinie,
- ul. Szczecińska 13 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 140 w Gryfinie,
- ul. Szczecińska 2 w Gryfinie,
- ul. Pomorska 11 w Gryfinie,
- ul. Pomorska 38 w Gryfinie,

- ul. Reymonta 12 w Gryfinie,
- ul. Słowiańska 11 w Gryfinie,
- ul. Orłąt Lwowskich 5 w Gryfinie,
- ul. Piastów 23 w Gryfinie,
- ul. Orłąt Lwowskich 3 w Gryfinie,
- ul. Orłąt Lwowskich 1 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 32 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 26a i 26b w Gryfinie,
- ul. Łużycka 23 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 11 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 6 w Gryfinie,
- ul. Kościuszki 13 w Gryfinie,
- ul. Kościuszki 9 w Gryfinie,
- ul. Garbarska 4 w Gryfinie,
- ul. Garbarska 4 w Gryfinie,
- ul. Flisacza 43 w Gryfinie,
- ul. Flisacza 37 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 2 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 16 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 10 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 4 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 2 w Gryfinie,
- ul. Bol. Chrobrego 54 w Gryfinie,
- ul. Bol. Chrobrego 17 w Gryfinie,
- ul. Bol. Chrobrego 19 w Gryfinie,
- ul. Armii Krajowej 30 w Gryfinie,
- ul. 9 Maja 7 w Gryfinie,
- ul. Armii Krajowej 10 w Gryfinie,
- ul. Gryfińska 50 Czepino

5) Instalacje elektryczne + WLZ:

- ul. Bol. Chrobrego 54/1A w Gryfinie,
- ul. Szczecińska 13 w Gryfinie,
- Nowe Czarnowo 59-79,
- Nowe Czarnowo 57,
- ul. Szczecińska 2 w Gryfinie,
- ul. Słowiańska 11 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 16 w Gryfinie,

6) Prace kominiarskie:

- ul. Flisacza 37/4, 37/6 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 2/2, 2/1, 2/4, 2/5, 2/6 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 6/1, 6/2, 5/6, 6/5, 6/6, 6 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 10/2, 10/4 w Gryfinie,
- ul. Fabryczna 16, 16/1, 16/2, 16/4, 16/5, 16/6, 16/7 w Gryfinie,

- Wysoka Gryfińska ul. Lipowa 7/4,
- Wysoka Gryfińska 8/1,
- Wysoka Gryfińska 8/6,
- ul. Pomorska 11/1, 11/2, 11/3 w Gryfinie,
- ul. Armii Krajowej 10, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4 w Gryfinie,
- ul. Armii Krajowej 30/1, 30/2, 30/4 w Gryfinie,
- ul. Flisacza 37, 37/1, 37/2 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 140/1, 140/2 w Gryfinie,
- ul. 9 Maja 7/1, 7/3 w Gryfinie,
- ul. Armii Krajowej 4 w Gryfinie,
- Parsówek 2/2,
- Parsówek 7/4,
- Parsówek 8/1,
- Dołgie 14/4,
- Chwarstnica ul. Kościelna 1-3-5, 1/1, 3/1, 3/2, 5/1,
- Gryfino ul. Reymonta 12 (współwłasność),
- ul. Łużycka 134b i 134c,

7) Pokrycia dachowe:

- Nowe Brynki ul. Szczecińska 6,
- Daleszewo ul. Gryfińska 84,
- Weltyń ul. Leśna 1,
- Sobieradz 12 (współwłasność),
- Pniewo ul. Gryfińska 22,
- Nowe Czarnowo 57,
- Nowe Czarnowo 83,
- ul. Szczecińska 13 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 140 w Gryfinie,
- ul. Pomorska 11 w Gryfinie,
- ul. Orłąt Lwowskich 5 w Gryfinie,
- ul. Orłąt Lwowskich 3 w Gryfinie,
- ul. Orłąt Lwowskich 1 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 55 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 23 w Gryfinie,
- ul. Łużycka 6 w Gryfinie,
- ul. Kościuszki 13 w Gryfinie,
- ul. Kościuszki 9 w Gryfinie,
- ul. Gryfińska 50 Czepino.

8) Rozbiórki:

- Czepino ul. Gryfińska 50 (część zabudowań),
- ul. Kościuszki 2 (komórki) w Gryfinie,
- ul. Garbarska 2 w Gryfinie,
- ul. 1 Maja 8 w Gryfinie.

9) Przyłącza wodociągowe:

- ul. Bol. Chrobrego 19 w Gryfinie,
- ul. Kościelna 20 w Gryfinie,

10) Remonty pieców kaflowych – na bieżąco według zgłaszanych potrzeb,

11) Systemy grzewcze:

- modernizacja sieci ciepłowniczej w Nowym Czarnowie (teren byłego sanatorium)

Analiza potrzeb remontowych przeprowadzona została w oparciu o zalecenia z przeglądów pięcioletnich budynków komunalnych, decyzji nadzoru budowlanego oraz wniosków najemców.

Z uwagi na fakt, iż ponad 50% zasobu mieszkaniowego datowane jest na okres przedwojenny, naturalnym czynnikiem staje się stopniowa amortyzacja substancji mieszkaniowej. Rodzi to konieczność przeprowadzania częstszych konserwacji, remontów bądź modernizacji zasobu, a co za tym idzie ponoszenia wyższych kosztów przez Gminę.

Zwiększone z tego tytułu koszty nie znajdują pokrycia w należnościach czynszowych.

Ujęcie w wyjściowej stawce czynszu pełnych kosztów wymaganych remontów oznaczałoby podwyższenie jej wysokości o około 1,70 zł/ m², co z kolei rodziłoby ryzyko zwiększenia się puli zaległości czynszowych. Stąd też w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, przy zapewnieniu jak najlepszej płynności czynszowej prace remontowe wykonywane będą w miarę możliwości budżetowych Gminy.

W przypadkach oszacowania przez Gminę zbyt wysokich kosztów przeprowadzania prac remontowych, czy też modernizacyjnych w stosunku do posiadanych możliwości finansowych, nie znajdujących uzasadnienia gospodarczego z punktu widzenia racjonalności gospodarowania zasobem mieszkaniowym, podejmowane będą decyzje odnośnie sprzedaży lub rozbiórki budynku.

3. Wykaz potrzeb remontowych w ujęciu lokalizacyjnym budynków wraz z szacunkowymi kosztami.

L.p.	Adres	Potrzeby remontowe	Koszt * [w tys. Zł]
1	2	3	4
1.	ARMII KRAJOWEJ 2-4 Gryfino	Wykonać wentylację nawiewną w m. nr 4 w łazience – kotłowni	1,0
2.	ARMII KRAJOWEJ 10 Gryfino	1) wykonać odwodnienie budynku do kolektora burzowego 2) wykonać remont balkonu 3) wykonać remont tynków klatki schodowej 4) remont kominów (tynki, uszczelnienie i drzwiczki rewizyjne), uzupełnić nawiewy dla c.o.	2,0 1,5 3,5 1,5
3.	ARMII KRAJOWEJ 30 Gryfino	1) wykonać odwodnienie budynku do kolektora burzowego 2) wykonać elewację budynku wraz z dociepleniem 3) wymienić pozostałą stolarkę okienną i drzwi zewnętrzne 4) wykonać naprawę posadzek w mieszkaniach 5) wykonać docieplenie stropodachu 6) uszczelnić przewody kominowe, uzupełnić wentylację naw. W m. nr 1, w m. nr 2 przestawić piec	3,5 15,0 5,0 3,0 10,0 4,0
4.	BOLESŁAWA CHROBREGO 5 Gryfino	1) wykonać remont drzwi wejściowych – pomalować 2) usunąć naloty z mchu na elewacji	1,0 5,0
5.	BOLESŁAWA CHROBREGO 17 Gryfino	1) rozbiórka oficyny 2) wyremontować klatkę schodową 3) wykonać remont drzwi wejściowych lub ich wymiana 4) wymienić okna na klatce schodowej 5) wyremontować elewację	20,0 3,0 1,5 1,0 30,0
6.	BOLESŁAWA CHROBREGO 19 Gryfino	1) wyremontować klatkę schodową 2) wyremontować elewację	3,0 25,0
7.	BOLESŁAWA CHROBREGO 54 Gryfino	1) wykonać remont elewacji od strony podwórza 2) wykonać izolację piwnic lub zamontować urządzenie „hamujące” kapilarne podsiąkanie wody	40,0 15,0
8.	FABRYCZNA 2 Gryfino	1) wykonać remont elewacji 2) wymienić stolarkę okienną i drzwiową 3) uszczelnić przewody kominowe w m. 2,4,5,6, wyremontować piec kaflowy w m. nr 2 4) remont pokrycia dachu	30,0 25,0 5,0 8,0
9.	FABRYCZNA 4 Gryfino	1) wykonać remont tynków klatki schodowej 2) wykonać remont elewacji 3) wymienić pozostałą stolarkę okienną i drzwiową 4) wykonać odwodnienie budynku i utwardzić dojścia do budynku 5) wykonać wentylację w kuchniach i łazienkach	5,0 35,0 10,0 10,0 2,5

10	FABRYCZNA 6 Gryfino	1) wykonać remont tynków klatki schodowej 2) wykonać remont elewacji 3) wymienić stolarkę okienną i drzwiową 4) wykonać odwodnienie budynku i utwardzić dojścia do budynku 5) uszczelnić przewody kominowe w m, 2,3,5,6, wyremontować piece kaflowe w mieszkaniach 2 (2 szt.), 3, 5, wykonać wentylację w kuchniach	4,0 35,0 15,0 10,0 8,0
11	FABRYCZNA 10 Gryfino	1) wykonać remont tynków klatki schodowej 2) wykonać remont elewacji 3) wymienić stolarkę okienną i drzwiową 4) wykonać odwodnienie budynku i utwardzić dojścia do budynku 5) remont kominów 6) remont lub rozbiórka budynku gospodarczego	2,5 15,0 10,0 3,5 2,0 5,0
12	FABRYCZNA 16 Gryfino	1) wykonać remont tynków klatki schodowej 2) wykonać remont elewacji 3) wymienić pozostała stolarkę okienną i drzwiową 4) wykonać odwodnienie budynku 5) wymienić wewnętrzną instalację elektryczną 6) wykonać remont kominów – uzupełnienie wentylacji	3,5 35,0 5,0 5,0 8,0 3,0
13	FLISACZA 37 Gryfino	1) wykonać remont elewacji 2) wykonać remont klatki schodowej 3) remont kominów i pokrycia dachowego	30,0 4,0 12,0
14	FLISACZA 43 Gryfino	1) wykonać odwodnienie budynku od ulicy Flisaczej 2) wykonać izolację ścian przyziemia lub zamontować urządzenie „hamujące kapilarne” podsiąkanie wody	8,0 15,0
15	KOŚCIELNA 18 Gryfino	Wykonać remont klatki schodowej	5,0
16	KOŚCIELNA 20 Gryfino	Wykonać remont klatki schodowej	4,5
17	KOŚCIELNA 22 Gryfino	1) wyremontować klatkę schodową wraz ze stopnicami i podestami 2) wymiana drzwi wejściowych na klatkę i stolarki okiennej na klatce schodowej	8,0 5,0
18	KOŚCIELNA 28 Gryfino	1) wykonać remont elewacji z dociepleniem 2) wymienić pozostałą stolarkę okienną i drzwiową 3) wykonać remont klatki schodowej	25,0 10,0 5,0
19	KOŚCIUSZKI 2 Gryfino	Rozebrać budynki gospodarcze na zapleczu budynku	10,0
20	KOŚCIUSZKI 9 Gryfino	1) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem 2) wymienić stolarkę okienną i drzwiową 3) wykonać izolację przeciwwilgociową piwnic	35,0 15,0 15,0
21	KOŚCIUSZKI 13 Gryfino	1) wykonać remont elewacji z dociepleniem	25,0

		2) wykonać remont pokrycia dachu	15,0
		3) wykonać podłogę na poddaszu	3,0
22	ŁUŻYCKA 6 Gryfino	1) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem	55,0
		2) wymienić bramy wejściowe do budynku	10,0
		3) wykonać izolację przeciwwilgociową ścian przy gruncie	15,0
		4) wykonać remont klatki schodowej, bramy i korytarzy	10,0
23	ŁUŻYCKA 10 Gryfino	1) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem	35,0
		2) wymienić pozostałą stolarkę okienną i drzwiową	10,0
24	ŁUŻYCKA 7 Gryfino	1) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem	40,0
		2) wymienić lub wyremontować bramy wejściowe do budynku	2,0
		3) wykonać remont klatki schodowej, bramy i korytarzy	5,0
25	ŁUŻYCKA 23 Gryfino	1) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem	60,0
		2) wymienić pozostałą stolarkę okienną i drzwiową	10,0
		3) wykonać remont pokrycia dachu	10,0
		4) wykonać remont klatki schodowej	5,0
26	ŁUŻYCKA 26, 26a Gryfino	1) wykonać odwodnienie budynku	10,0
		2) wykonać remont klatki schodowej	5,0
		3) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem	35,0
		4) wymienić stolarkę okienną i drzwiową	15,0
		5) wybudować w mieszkaniach łazienki i sanitariaty	25,0
27	ŁUŻYCKA 32 Gryfino	1) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem	20,0
		2) wyremontować lub rozebrać budynek gospodarcze	5,0
		3) wyremontować nawierzchnię na wjeździe na posesję	3,0
		4) wykonać izolację p.wilgociową piwnic	12,0
28	ŁUŻYCKA 55 Gryfino	Wykonać konserwację pokrycia dachu	2,0
29	ŁUŻYCKA 140 Gryfino	1) wykonać remont elewacji z dociepleniem	30,0
		2) wymienić pozostałą stolarkę okienną i drzwiową	5,0
		3) wykonać utwardzenie wjazdu na działkę	5,0
		4) usprawnić wentylację kuchni i łazienek, przestawić piec kaflowy (m. nr 1), uszczelnić piec kaflowy (m. nr 2)	4,0
30	ŁUŻYCKA 134b Gryfino	1) wymienić stolarkę okienną i drzwiową	8,0
		2) wykonać wentylację kuchni i łazienek	2,0
31	ŁUŻYCKA 134c Gryfino	1) wymienić stolarkę okienną i drzwiową	8,0
		2) wykonać wentylację kuchni i łazienek	2,0
32	1 MAJA 8 Gryfino	1) wymienić stolarkę okienną i drzwiową	15,0
		2) wykonać odwodnienie budynku	5,0
		3) wykonać remont elewacji	40,0
		4) wykonać remont klatki schodowej i bramy	10,0

		5) zlikwidować podsiąkanie wilgoci z gruntu	15,0
		6) wykonać remont pokrycia dachu	25,0
33	ORLAŁ LWOWSKICH 1 Gryfino	1) wykonać odwodnienie budynku 2) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem 3) wymienić pozostałą stolarkę okienną i drzwiową 4) wykonać konserwację pokrycia dachu i docieplenie stropodachu	5,0 20,0 10,0 4,0
34	ORLAŁ LWOWSKICH 3 Gryfino	1) wykonać odwodnienie budynku 2) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem 3) wymienić pozostałą stolarkę okienną i drzwiową 4) wykonać konserwację pokrycia dachu i docieplenie stropodachu	5,0 20,0 10,0 4,0
35	ORLAŁ LWOWSKICH 5 Gryfino	1) wykonać odwodnienie budynku 2) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem 3) wymienić pozostałą stolarkę okienną i drzwiową 4) wykonać konserwację pokrycia dachu i docieplenie stropodachu	5,0 20,0 10,0 4,0
36	PIASTÓW 23 Gryfino	1) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem 2) wykonać izolację przeciwwilgociową piwnic 3) wykonać wymianę obudowy klatki od strony zachodniej 4) zlikwidować podsiąkanie wilgoci z gruntu	170,0 20,0 15,0 20,0
37	POMORSKA 11 Gryfino	1) wykonać odwodnienie budynku i izolację przeciwwilgociową ścian fundamentowych 2) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem 3) wymienić pozostałą stolarkę okienną i drzwiową 4) wykonać konserwację pokrycia dachu i docieplenie stropodachu 5) wykonać remont klatki schodowej 6) remont kominów i przestawienie dwóch pieców kaflowych (m. nr 2)	25,0 40,0 10,0 6,0 8,0 10,0
38	POMORSKA 38 Gryfino	Wykonać odwodnienie budynku i utwardzenie terenu przy budynku	5,0
39	REYMONTA 12/1 Gryfino	1) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem 2) wymienić stolarkę okienną i drzwiową 3) wykonać wentylację grawitacyjną w kuchni oraz wykonać wentylację nawiewną dla pieca c.o.	10,0 5,0 2,0
40	SŁOWIAŃSKA 11 Gryfino	1) wykonać remont klatki schodowej 2) wykonać remont elewacji z dociepleniem 3) wymienić wewnętrzną instalację elektryczną	5,0 30,0 8,0
41	SZCZECIŃSKA 2 Gryfino	1) wykonać remont tynków klatki schodowej oraz bramy 2) wykonać remont elewacji z dociepleniem od podwórza i Placu Sybiraków 3) wykonać remont pokrycia dachowego z dociepleniem (dot. Pokrycia papowego) 4) wymienić pozostałe okna w budynku oraz drzwi wejściowe do mieszkań 5) wymienić wewnętrzną instalację elektryczną	10,0 35,0 10,0 20,0 10,0
42	SZCZECIŃSKA 13 Gryfino	1) wykonać remont elewacji z dociepleniem	40,0

		2) wykonać remont pokrycia dachowego z dociepleniem 3) uporządkować teren przy budynku od strony ogródków 4) przemurować pęknięcia muru nad wejściem do budynku od strony ul. Szczecińskiej 5) wymiana WLZ	20,0 5,0 3,0 8,0
43	SZCZECIŃSKA 39 Gryfino	1) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem 2) wymienić pozostałą stolarkę okienną i drzwiową 3) uporządkować teren przy budynku	40,0 20,0 3,0
44	SZCZECIŃSKA 41 Gryfino	Wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem	30,0
45	SZCZECIŃSKA 52 Gryfino	Pomalować klatkę schodową	3,0
46	WITOSA 3 Gryfino	Wykonać odwodnienie budynku	5,0
47	BARTKOWO 15	1) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem 2) wymienić stolarkę okienną i drzwiową 3) wykonać izolację i odwodnienie budynku	25,0 8,0 12,0
48	CHLEBOWO 11	1) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem 2) wymienić pozostałą stolarkę okienną i drzwiową 3) wykonać odwodnienie budynku 4) dokończyć przebudowę świetlicy na mieszkanie	30,0 5,0 5,0
49	CZEPINO ul. Gryfińska 50 (cz.bud.)	1) wykonać remont klatki schodowej 2) wykonać odwodnienie budynku 3) wykonać konserwację dachu papowego 4) wykonać remont elewacji z dociepleniem	6,0 5,0 4,0 40,0
50	CHWARSTNICA ul. Kościelna 1, 3, 5	1) uszczelnić przewody dymowe (4 szt.) 2) wykonać wentylację nawiewną w kotłowniach	5,0 2,0
51	DALESZEWO ul. Gryfińska 19	Wykonać remont klatki schodowej	4,0
52	DALESZEWO ul. Gryfińska 97	Wykonać remont klatki schodowej	4,0
53	DRZENIN ul. 1 Maja 3	Wykonać docieplenie	25,0
54	NOWE CZARNOWO 57	1) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem 2) wymienić pozostałą stolarkę okienną i drzwiową 3) wykonać rozdzielanie mediów (woda, energia, ogrzewanie)	35,0 10,0 30,0
55	PNIEWO ul. Gryfińska 22	1) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem 2) wymienić pozostałą stolarkę okienną i drzwiową 3) wykonać remont pokrycia dachu	60,0 10,0 10,0
56	ŻABNICA ul. Szkolna 15	1) wykonać odwodnienie budynku 2) wykonać remont elewacji 3) wymienić pozostałą stolarkę okienną i drzwiową	5,0 30,0 5,0
57	WĘLTYŃ ul. Leśna 1	Wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem	25,0
58	WĘLTYŃ ul. Wirowska 1	1) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem	45,0

		2) wymienić pozostałą stolarkę okienną i drzwiową	10,0
59	WELTYŃ ul. Szkolna 1	1) wykonać remont elewacji wraz z dociepleniem 2) wymienić stolarkę okienną i drzwiową	40,0 5,0
60	GARDNO ul. Pyrzycka 1	1) naprawić drzwi wejściowe do budynku 2) wyremontować klatkę schodową	4,0 5,0
61	1 MAJA Gryfino	1) bieżąca konserwacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej 2) pomalować klatkę schodową	6,0
62	TARGOWA 11-12 Gryfino	1) wykonać remont elewacji z dociepleniem 2) wykonać malowanie klatki schodowej	50,0 6,0
63	WITOSA 1 Gryfino	Wykonać konserwację pokrycia dachu	5,0
64	WOJSKA POLSKIEGO 10 Gryfino	1) wykonać malowanie klatki schodowej 2) zlikwidować algi i mchy na elewacji	6,0
65	DALESZEWO ul. Gryfińska 84	1) wykonać remont elewacji z dociepleniem 2) wymienić pokrycie dachu	30,0 25,0
66	NOWE CZARNOWO 59-79	1) wykonać remont elewacji z dociepleniem 2) wymienić pozostałą stolarkę okienną i drzwiową 3) rozdzielić media (energia elektryczna, ogrzewanie, woda)	55,0 15,0 25,0
67	NOWE BRYNKI ul. Szczecińska 6	1) wykonać remont ganku wejściowego do lok. Nr 1 2) wykonać remont elewacji 3) wymienić pozostałą stolarkę okienną	2,0 25,0 5,0
68	NOWE CZARNOWO 15	1) wykonać izolację przeciwwilgociową ścian fundamentowych budynku 2) wykonać docieplenie elewacji wraz z nową wyprawą elewacyjną 3) wymienić drzwi zewnętrzne do budynku (w tym do kotłowni) 4) wykonać posadzkę w kotłowni 5) wykonać tynki kotłowni i malowanie tynków 6) wykonać utwardzenie wjazdu na działkę i odwodnienie terenu	20,0 45,0 3,0 4,0 3,0 5,0
69	STEKLNO 10	1) wykonać remont elewacji z dociepleniem 2) wykonać izolację ścian fundamentowych	40,0 12,0
70	ŻABNICA ul. Zielna 5	1) wykonać remont elewacji z dociepleniem 2) pomalować klatkę schodową	35,0 8,0
71	WELTYŃ ul. Gryfińska 2	1) wykonać remont elewacji z dociepleniem 2) wymienić stolarkę okienną i drzwiową	30,0 10,0
72	PARSÓWEK 2/2	1) przestawienie pieca kaflowego 2) wymiana krętek wentylacyjnych	3,0 1,0
73	PARSÓWEK 7/4	Przestawienie kuchni węglowej	1,0
74	PARSÓWEK 8/1	Uzupełnienie tynków dwóch kominów	0,5
75	DOŁGIE 14/4	1) piec kaflowy do przestawienia 2) kratka wentylacyjna w kuchni do wymiany	3,0 0,5

76	WYSOKA GRYFIŃSKA ul. Lipowa 7/4	1) przemurować komin 2) uzupełnić wentylację w kuchni	1,0 0,5
77	WYSOKA GRYFIŃSKA 8/1	Wykonać wentylację w kuchni i łazience oraz zamontować drzwiczki wyczystkowe od pieca i kuchenki	2,5

* koszty ustalone na podstawie szacunków zarządcy.

Łączna kwota potrzeb remontowych : 3.069.000,00 zł

4. Plan nakładów na remonty i modernizacje oraz inwestycje mieszkaniowe w latach 2014-2018.

Lp .	Wyszczególnienie	Zapotrzebowanie zł	Nakłady w 2014r. zł	Nakłady w 2015r. zł	Nakłady w 2016r. zł	Nakłady w 2017r. zł	Nakłady w 2018r. zł	Razem zł (4+5+7+8)	Wskaźnik % zaspokojenia potrzeb (9:3)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Remonty, modernizacje	3 069 000,00	190 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	1 790 000,00	58%
2.	Budowa budynków, adaptacje	10 700 000,00	-	200 000,00	2 000 000,00	1 500 000,00	-	3 700 000,00	35%
	Razem:	13 769 000,00	190 000,00	600 000,00	2 400 00,00	1 900 000,00	400 000,00	5 490 000,00	40%

VII. Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

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 2011 - 2013.

Lp.	Wyszczególnienie	Wydatki w latach (zł)		
		2011	2012	2013
I. Wydatki na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania, zarządu, mediów, remontów, konserwacji budynków i lokali komunalnych oraz inwestycji				
1.	Wynagrodzenie za zarządzanie	547 144,87	526 188,26	561 371,82
2.	Media	2 282 698,38	2 175 713,66	2 162 431,23
3.	Konserwacje	374 194,38	310 159,95	261 509,98
4.	Bieżące utrzymanie	204 608,23	205 612,29	211 493,84
5.	Remonty	496 815,35	224 226,12	136 191,01
6.	Inwestycje	5 690 494,30	25 555,98	-
Razem		9 595 955,51	3 467 456,26	3 332 997,88
II. Wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej WM				
1.	Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu i fundusz remontowy	706 925,11	748 877,61	729 254,23
Łączne wydatki:		10 302 880,62	4 216 333,87	4 062 252,11

2. Wysokość planowanych wydatków 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	546 000,00	567 840,00	590 554,00	614 176,00	638 743,00
2.	Media	2 006 000,00	2 086 000,00	2 169 690,00	2 256 478,00	2 346 737,00
3.	Konserwacje	312 000,00	324 480,00	337 459,00	350 957,00	364 995,00
4.	Bieżące utrzymanie	368 000,00	382 720,00	398 029,00	413 950,00	430 508,00
5.	Remonty	190 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
6.	Inwestycje	-	200 000,00	2 000 000,00	1 500 000,00	-
Razem		3 422 000,00	3 961 040,00	5 895 732,00	5 535 561,00	4 180 983
II. Wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej WM						
1.	Zaliczka na pokrycie kosztów zarządu i fundusz remontowy	718 000,00	746 720,00	776 589,00	807 653,00	839 959,00
Łączne wydatki:		4 140 000,00	4 707 760,00	6 672 321,00	6 343 214,00	5 020 942,00

2. Wydatki inwestycyjne.

Rozwój mieszkalnictwa w gminie Gryfino poprzez finansowanie remontów i inwestycji związanych z komunalnym budownictwem mieszkaniowym będzie realizowane ze środków budżetowych gminy.

Koszt budowy lokalu mieszkalnego w pełnym standardzie w odniesieniu do nowych inwestycji mieszkaniowych można obliczyć według kosztu odtworzenia 1 m kw. powierzchni użytkowej publikowanego ustalanego na okres 6 miesięcy przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, oraz własnych analiz i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Wskaźnik obowiązujący na grudzień 2013r. wynosił 3 559 zł/ m².

Według planowanej listy mieszkaniowej na lata 2017/2018 istnieć będzie zapotrzebowanie na około 187 lokali komunalnych o łącznej powierzchni mieszkalnej około 7 500 m² (przyjmując średnio 40 m² na gospodarstwo domowe), część z tego zapotrzebowania - około 80 lokali

zrealizowane będzie poprzez przydział lokali z istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy, tak więc zapotrzebowanie zmniejszy się do 107 lokali, czyli około 4 300,00 m².

Stanowiłyby to kwotę nakładów inwestycyjnych na poziomie 15 300 000,00 zł. Nawet uwzględniając dofinansowanie z budżetu Państwa ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w wysokości 30% kosztów daje to potrzeby inwestycyjne w kwocie 10 700 000,00 zł.

Przy największych staraniach Gmina nie jest w stanie udźwignąć takiego ciężaru finansowego w swoim budżecie, ani w okresie obecnego programowania. Należy więc przyjąć założenie, że wymienione nakłady należy rozłożyć na co najmniej dwa okresy programowania. Mielibyśmy wtedy do czynienia z wydatkami inwestycyjnymi na poziomie około 1 100 000,00 zł rocznie i 5 500 000,00 zł w okresie 5 lat (okres programowania).

W obecnym okresie programowania, czyli w latach 2014-2018 Gmina planuje budowę kolejnych lokali o charakterze lokali socjalnych na terenach byłego sanatorium w Nowym Czarnowie. Planuje się wybudowanie dwóch budynków z łączną liczbą 25 lokali o powierzchni użytkowej około 1 000 m², na kwotę 3 700 000,00 zł., przy uwzględnieniu dopłat ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w wysokości 30% kosztów.

VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody budżetu Gminy z gospodarowania zasobami mieszkaniowymi Gminy, na które składają się:

- 1) wpływy z czynszów i innych opłat związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe i garaże;
- 4) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 5) inne dochody gminy.

1. Prognozowane dochody budżetu Gminy w latach 2014-2018:

Lp.	Dochody:	Wykonanie za 2013r. (zł)	Plan na 2014r. (zł)	Plan na 2015r. (zł)	Plan na 2016r. (zł)	Plan na 2017r. (zł)	Plan na 2018r. (zł)
1.	Wpływy z czynszów wsk. 4%	3 200 623,87	3 117 000,00	3 241 680,00	3 371 347,20	3 506 201,00	3 646 449,04
2.	Wpływy ze sprzedaży lokali śr.wsk. -12%	236 258,82	200 000,00	180 000,00	160.000,00	140 000,00	120 000,00
3.	Inne dochody wsk. 4%	86 084,11	64 000,00	66 560,00	69 222,40	71 991,29	74 870,94
	Razem:	3 522 966,80	3 381 000,00	3 488 240,00	3 600 569,60	3 718 192,29	3 841 319,98

Na realizację inwestycyjnych zamierzeń zawartych w niniejszym programie Gmina ma szansę na pozyskanie środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w formie dopłat udzielanych na warunkach preferencyjnych przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Dofinansowanie udzielane jest do poziomu 30% kosztów kwalifikowanych w przypadku budowy budynków mieszkalnych oraz budynków z lokalami socjalnymi.

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w okresie obowiązywania niniejszego programu planuje się następujące działania:

- 1) weryfikacje umów najmu i wypowiedzianie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) 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 (czynsz, opłaty niezależne),
 - c) obniżenie czynszu najemcom poprzez zamianę lokalu na mniejszy w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego na wniosek najemcy.
- 3) 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,
- 4) proponowanie nabycia lokali mieszkalnych ich najemcom, w celu wychodzenia ze współwłasności, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie ich do lokalu zamiennego i następnie sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu nieograniczonego,
- 4) 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.
- 5) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.

2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy uwzględnia się możliwość:

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