



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 23 czerwca 2026 r.

Poz. 1423

UCHWAŁA NR XXXIV/676/2026 RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 16 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Gorzowa Wielkopolskiego na lata 2026 – 2030

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r., poz. 725) w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026r., poz. 662) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Gorzowa Wielkopolskiego na lata 2026 – 2030, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Robert Surowiec

Załącznik
do uchwały nr XXXIV/676/2026
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
z dnia 16 czerwca 2026r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
na lata 2026 – 2030**

Program obejmuje lata 2026 – 2030 i ustala podstawowe kierunki w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gorzowa Wielkopolskiego. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Miasta Gorzowa Wielkopolskiego według stanu na dzień 31 grudnia 2025r.

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

1. Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć gminę Miasto Gorzów Wielkopolski;
- 2) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Gorzowa Wielkopolskiego;
- 3) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Gorzowa Wielkopolskiego na lata 2026 – 2030;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć zasób w pojęciu ustawy;
- 6) docelowym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć zasób mieszkań komunalnych docelowo przeznaczonych do najmu w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 7) budynku lub lokalu komunalnym – należy przez to rozumieć budynek lub lokal mieszkalny stanowiący własność gminy Miasta Gorzowa Wielkopolskiego;
- 8) czynszu komunalnym – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Gorzowa Wielkopolskiego;
- 9) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości;
- 10) nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć nieruchomość wspólną, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali;
- 11) remoncie bieżącym – należy przez to rozumieć prace polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego w obiekcie budowlanym;
- 12) przebudowie lub modernizacji – należy przez to rozumieć prace polegające podwyższeniu wartości użytkowej;
- 13) ZGM – należy przez to rozumieć jednostkę budżetową pn. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Gorzowie Wielkopolskim.

2. Podstawowym celem Programu jest wskazanie instrumentów do efektywnego i sprawnego realizowania ustawowych zadań gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz dążenie do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym warunków zamieszkiwania najemców lokali komunalnych.

3. Przyjmuje się następujące priorytety w celu racjonalnego gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) prowadzenie bieżącej inwentaryzacji stanu technicznego budynków i lokali;
- 2) ustalenie harmonogramu remontów i modernizacji lokali w celu poprawy standardu funkcjonalnego w tym w szczególności:

- a) wyposażenie lokali w w.c., łazienkę,
- b) likwidację pieców i zmianę sposobu ogrzewania w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej;
- 3) ustalenie harmonogramu remontów i modernizacji budynków w celu poprawy standardu technicznego w tym w szczególności:
 - a) remonty dachów,
 - b) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej,
 - c) przeprowadzanie termomodernizacji budynków,
 - d) remonty klatek schodowych;
- 4) dopasowanie struktury do realnych potrzeb społecznych;
- 5) wskazywaniem lokali zamiennych najemcom lokali kwalifikujących się do przebudowy i modernizacji oraz wskazanym do wykwaterowywania z budynków przeznaczonych do rozbiórki;
- 6) dostarczanie lokali w ramach najmu socjalnego osobom uprawnionym, w tym osobom, którym przysługuje prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych;
- 7) sprzedaż lub rozbiórka budynków w złym stanie technicznym.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Wielkość i prognoza zasobu mieszkaniowego w latach 2026 – 2030

Tabela nr 1

Opis pozycji		2025	Prognoza na lata 2026 – 2030				
			2026	2027	2028	2029	2030
Ilość budynków mieszkalnych administrowanych i zarządzanych przez gminę		1 042	1 041	1 039	1 036	1 031	1 029
w tym:	budynki 100% Gminy	148	146	144	141	136	134
Ilość lokali mieszkalnych gminy		5 428	5 319	5 252	5 169	5 069	5 027
w tym:	ilość lokali mieszkalnych w budynkach 100% gminy	1 140	1 126	1 120	1 101	1 081	1 062
Powierzchnia lokali mieszkalnych gminy		262 790	261 741	260 703	259 655	259 045	258 457
w tym:	pow. lokali mieszkalnych w budynkach 100% gminy	49 838	49 269	49 071	48 330	47 470	46 619

Stan zasobu mieszkaniowego i prognozy dotyczące jego wielkości

Tabela nr 2

Opis pozycji	2025	Prognoza na lata 2026 – 2030				
		2026	2027	2028	2029	2030
	ilość	Ilość	Ilość	ilość	ilość	ilość

	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²	pow. w m ²
Lokale mieszkalne gminy - ogółem	5 428	5 319	5 252	5 169	5 069	5 027
	262 790	261 741	260 703	259 655	259 045	258 457
w tym: lokale socjalne	616	616	614	612	610	608
	21 250	20 925	20 877	20 828	20 780	20 732

Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy wskazuje, iż do roku 2030 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu. W latach 2026 – 2030 przewiduje się ubytek 401 lokali w związku z ich sprzedażą, zmianą sposobu użytkowania, wyłączeniem lokali w budynkach przeznaczonych do rozbiórki oraz w sytuacji lokali mieszkalnych niepełnowartościowych do likwidacji (lokale na poziomie poddasza i piwnicy) połączenia dwóch lokali w jeden lokal mieszkalny oraz przyłączenie wolnego lokalu do lokalu zamieszkałego.

1. Określenie stanu technicznego zasobu.

Szacowanie stopnia zużycia budynków w sposób systematyczny jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Pełna wiedza o stanie technicznym budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, izolacja budynku, warunki gruntowe czy sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w trzech grupach klasyfikacyjnych, a od roku 2026 w 5 grupach:

I grupa – zły stan techniczny i zbyt wysoki koszt remontu – budynki mieszkalne przeznaczone do rozbiórki w okresie 0 – 5 lat;

II grupa – stan techniczny dostateczny – budynki mieszkalne ocenione jako dostateczne pod względem spełniania wymogów technicznych i eksploatacyjnych. Brak inwestycji w okresie 5 – 10 lat zagraża pogorszeniem stanu technicznego i przeznaczeniem budynków do rozbiórki;

III grupa – budynki o stanie technicznym dobrym. Bieżące remonty, konserwacja i modernizacja gwarantują utrzymanie dobrego stanu technicznego.

Ocena aktualnego stanu technicznego budynków mieszkalnych stanowiących 100% Gminy i WM z udziałem Gminy administrowanych przez ZGM wg stanu na 31.12.2025r.

Tabela nr 3

Ocena stanu technicznego (w szt.)		
Zły	Dostateczny	Dobry
18	28	997

Źródło: dane własne administratora

W zakresie stanu technicznego będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności – dostatecznym stanie technicznym.

Prognoza stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu administrowanego przez ZGM na lata 2026 – 2030

Tabela nr 4 (klasyfikacja obowiązująca do końca 2025r.)

	2025
Zły	18
Dostateczny	28
Dobry	997
RAZEM	1043

Źródło: dane własne administratora

Tabela nr 5 (nowa klasyfikacja obowiązująca od stycznia 2026r., według przeglądów 5-cio letnich)

	2026	2027	2028	2029	2030
Awaryjny	0	0	0	0	0
Zły	17	15	12	5	3
Średni	454	454	456	457	456
Zadawalający	562	561	558	556	555
Dobry	8	9	10	13	15
Razem	1 041	1 039	1 036	1 031	1 029

Źródło: dane własne administratora

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata w latach 2026 – 2030

1. Prognoza potrzeb mieszkaniowych

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, która na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i zamiennie, a także potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zasady i warunki wynajmowania i podnajmowania lokali w ramach najmu socjalnego, zamiennych i na czas nieoznaczony, pomieszczeń tymczasowych, warunki zamiany mieszkań, kryteria uprawniające do przydziału tych mieszkań określa Rada Miasta Gorzowa Wlkp. w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Prognozowane zaopatrzenie na lokale w ramach najmu socjalnego i na czas nieoznaczony w latach 2026 – 2030.

Tabela nr 6

Rodzaj lokalu	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Oferty lokali socjalnych na potrzeby wyroków eksmisyjnych	48 na dzień 31.12.2025	50	50	50	50	50
Lokale zamienne	2	3	3	3	3	3
Lokale z tytułu zamiany - poprawy warunków zamieszkiwania	14 na dzień 31.12.2025	12	14	14	15	15
Lokale na czas nieoznaczony	56 na dzień 31.12.2025	130	130	130	130	130

Niewystarczająca liczba lokali o czynszu socjalnym, niezbędna do płynnego dostarczenia takich mieszkań zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym niskie dochody, jak i uprawnionym do otrzymania takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych stanowi zasadniczy problem.

Podkreślić należy, że największy odsetek stanowią eksmisje z tytułu zaległości w opłatach czynszowych. Sytuacja taka ma miejsce pomimo daleko idącej pomocy świadczonej najemcom pozostającym w trudnej sytuacji finansowej poprzez rozkładanie zaległości na raty, wypłacanie dodatków mieszkaniowych, obniżkę czynszu czy możliwość odpracowania zadłużenia w ramach wprowadzonego Programu realizacji świadczeń wzajemnych.

Ponadto zgodnie z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego – jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu o czynszu socjalnym osobie uprawnionej do niego na mocy wyroku sądu, wierzycielowi przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania. Obserwuje się tendencję wzrostową liczby spraw z powództwa osób prywatnych, co może wpłynąć na wzrost liczby spraw związanych z roszczeniami. Sytuacja ta wpływa na konieczność zabezpieczenia środków finansowych niezbędnych na realizację obowiązku ustawowego w zakresie zaspokajania roszczeń odszkodowawczych w kolejnych latach.

Rzeczywiste wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań.

Tabela nr 7

Lp.	Rok	Kwota w zł
1.	2009	101 408,30
2.	2010	100 680,25
3.	2011	146 243,10
4.	2012	278 894,61

5.	2013	32 229,67
6.	2014	716,83
7.	2015	8 877,04
8.	2016	0,00
9.	2017	0,00
10.	2018	0,00
11.	2019	0,00
12.	2020	0,00
13.	2021	0,00
14.	2022	0,00
15.	2023	9142,03
16.	2024	0,00
17.	2025	3213,23
razem		681 405,06

Źródło: dane własne Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

Na kolejne lata prognozuje się wydatki w wysokości 30 000,00 zł rocznie.

Uwzględniając deficyt lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego Gmina mając na celu realizację ustawowych uregulowań w kolejnych latach będzie:

- przekształcać, przebudować odzyskiwane w wyniku ruchu ludności lokale mieszkalne i przekazywać je w ramach najmu socjalnego z wykorzystaniem funduszu dopłat na remont lokali,
- realizować wyroki w miejscu, jeżeli standard lokalu objętego wyrokiem odpowiada standardowi lokalu o czynszu socjalnym,
- kontynuować dotychczasowe działania mające na celu ograniczenie wypłaty odszkodowań przystępując do spraw sądowych po stronie powodowej w roli interwenienta ubocznego celem ograniczenia prawa do lokalu o czynszu socjalnym w stosunku do osób faktycznie do niego uprawnionych oraz zawierać ugody z właścicielami dotyczące roszczeń odszkodowawczych.

Planuje się, aby lokale, których standard oraz struktura uzasadnia i pozwala na przeznaczenie ich na lokale socjalne lub zamienne były dysponowane w pierwszej kolejności na realizację obligatoryjnych zadań Gminy, czyli wskazywane do najmu w oparciu o wyroki sądowe oraz decyzje organu nadzoru budowlanego.

2. Analiza potrzeb i plan remontów.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy określone są przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, zarządcę zasobu, w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa

budowlanego a także ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Stan techniczny budynków jest pochodną wielu czynników i od wielu dziesięcioleci w dominującym stopniu uzależniony jest od możliwości finansowych Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej oraz wspólnot mieszkaniowych, w których większość właścicieli nie jest w stanie pokrywać kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz kosztów utrzymania swojego lokalu.

Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków na podstawie przeglądów technicznych, decyzji administracyjnych, zgłaszanych wniosków lokatorów i właścicieli lokali w oparciu o wysokość planowanych do wydania środków finansowych i uzyskanych dotacji, pozwala na racjonalne planowanie w danym roku remontów bieżących i kapitałnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.

Aktualną strukturę wiekową budynków mieszkalnych ujętych w ewidencji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej stanowiących w 100 % własność Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy administrowanych przez ZGM oraz prognozę jego zmian przedstawiono w tabeli nr 8.

Struktura wiekowa budynków mieszkalnych ujętych w ewidencji ZGM 100% Gmina + WM z udziałem Gminy zarządzane przez ZGM

Tabela nr 8

Rok budowy	STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 r.			PROGNOZA NA DZIEŃ 31.12.2030 r.		
	Liczba budynków mieszkalnych ujętych w ewidencji ZGM	Udział w całości budynków mieszkalnych (%)	Ilość mieszkań komunalnych	Liczba budynków mieszkalnych ujętych w ewidencji ZGM	Udział w całości budynków mieszkalnych (%)	Ilość mieszkań komunalnych
1880 – 1945	815	78,21%	3 504	802	77,94%	3 473
1946 – 1965	138	13,25%	540	138	13,41%	540
1966 –	89	8,54%	1 134	89	8,65%	1 127
Razem	1 042	100,00	5 178	1 029	100,00	5 140

Biorąc pod uwagę ogólny stan techniczny budynków mieszkalnych 100% Gminy i WM z udziałem Gminy administrowanych przez ZGM oraz opłacalność remontów i modernizacji, podzielono je na trzy grupy:

GRUPA I – Budynki mieszkalne przeznaczone do rozbiórki w okresie 0 - 5 lat ze względu na zły stan techniczny i zbyt wysoki koszt remontu – 18 budynków.

Wykaz adresowy budynków:

Tabela nr 9

Lp.	Adres	Własność budynku	Liczba lokali komunalnych	Uwagi
1.	30 Stycznia 26 - oficyna	WM	7	Decyzja PINB z dn. 25.06.2012 o wykwaterowaniu z uwagi na zły stan techniczny, budynek wykwaterowany.

2.	Borowskiego 32	GM	4	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 03.06.2015r. o wykwaterowaniu najemców i przeznaczeniu do rozbiórki, budynek wykwaterowany.
3.	Borowskiego 32A	GM	2	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 03.06.2015r. o wykwaterowaniu najemców i przeznaczeniu do rozbiórki, budynek wykwaterowany.
4.	Chrobrego 8 oficyna	GM	2	Użytkowy parter, mieszkalny I piętro – budynek wykwaterowany.
5.	Dąbrowskiego 25 oficyna	GM	2	Budynek ze względu na zły stan techniczny proponowany do rozbiórki, wykwaterowany.
6.	Góra Powstańców 19	GM	7	Decyzja PINB z dn. 17.10.2022 o rozbiórce, budynek wykwaterowany.
7.	Łużycka 25 - oficyna	WM	1	Decyzja PINB z dn. 08.03.2016 o wykwaterowaniu z uwagi na zły stan techniczny, bezpośrednio grożący zawaleniem, budynek wykwaterowany.
8.	Przemysłowa 28	GM	11	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 10.12.2024r. o przeznaczeniu budynku do rozbiórki.
9.	Przemysłowa 30	GM	4	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 28.01.2021r. o rozbiórce budynku z uwagi na zły stan techniczny, na wykwaterowanie oczekują 2 lokale.
10.	Przemysłowa 31	GM	3	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 21.10.2019r. o wykwaterowaniu najemców z uwagi na zły stan techniczny, budynek wykwaterowany.
11.	Przemysłowa 32	GM	4	Decyzja prezydenta Miasta z dn. 14.06.2018r. o wykwaterowaniu najemców z uwagi na zły stan techniczny, budynek wykwaterowany.

12.	Przemysłowa 34	GM	6	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 10.12.2024r. o przeznaczeniu budynku do rozbiórki.
13.	Przemysłowa 35	GM	6	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 10.12.2024r. o przeznaczeniu budynku do rozbiórki.
14.	Przemysłowa 35A	GM	3	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 10.12.2024r. o przeznaczeniu budynku do rozbiórki.
15.	Sikorskiego 110 - oficyna	WM	6	Decyzja PINB z dn. 14.12.2011 o wykwaterowaniu z uwagi na zły stan techniczny, budynek wykwaterowany.
16.	Sulęcińska 68	GM	1	Decyzja Prezydenta Miasta z dn. 16.12.2022r. o rozbiórce budynku z uwagi na zły stan techniczny budynku, budynek wykwaterowany.
17.	Walczaka 6A	GM	8	budynek ze względu na zły stan techniczny proponowany do rozbiórki, na wykwaterowanie oczekuje 7 lokali.
18.	Warszawska 59	GM	4	Decyzja Prezydenta Miasta z dnia 17.08.2010 – nieruchomości przeznaczyć do sprzedaży w drodze przetargu po wykwaterowaniu najemców do lokali zamiennych i wyburzeniu budynku, budynek wykwaterowany.
Razem:			81	9 lokali do wykwaterowania

GRUPA II – Budynki mieszkalne oceniane jako dostateczne pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych. W przypadku braku inwestycji istnieje duże zagrożenie, że w okresie 5 – 10 lat budynki mogą być przeznaczone do rozbiórki – 28 budynków.

Wykaz adresowy budynków:

Tabela nr 10

Lp.	Adres	Własność budynku	liczba lokali komunalnych
1.	30 Stycznia 10	WM	7
2.	Armii Polskiej 11	WM	6

3.	Armii Polskiej 14	WM	7
4.	Armii Polskiej 23	WM	3
5.	Chrobrego 33	WM	7
6.	Góra Powstańców 4	GM	8
7.	Grobla 4A	GM	5
8.	Koniawska 35B	GM	3
9.	Koniawska 36	GM	4
10.	Kos. Gdyńskich 104	WM	6
11.	Krzywoustego 9	WM	8
12.	Łokietka 11	WM	5
13.	Łokietka 16	WM	11
14.	Łokietka 28	WM	8
15.	Młyńska 8	WM	4
16.	Prosta 4	WM	2
17.	Przemysłowa 23	GM	7
18.	Przemysłowa 29	WM	4
19.	Przemysłowa 34A	WM	2
20.	Siedlicka 8	WM	6
21.	Sikorskiego 44	GM	5
22.	Sikorskiego 49	WM	5
23.	Sikorskiego 75	WM	4
24.	Sikorskiego 109	WM	11
25.	Wał Okrężny 11	GM	4
26.	Wybickiego 6	WM	2

27.	Wybickiego 7	WM	1
28.	Wylotowa 1	WM	3
		Razem:	148

GRUPA III – Budynki mieszkalne o dobrym stanie technicznym, które rokują możliwość ich utrzymania ponad 10 lat. Sensowne jest więc w tej grupie przeprowadzanie remontów bieżących, konserwacji i modernizacji – 997 budynków.

Potrzeby remontowe budynków, lokali i pomieszczeń tymczasowych gminnych administrowanych przez ZGM (zł) w latach 2026 – 2030.

Tabela nr 11

Lp.	Rodzaj robót	Okres realizacji (w latach)	Szacunkowy koszt (zł)
1.	Wymiana instalacji elektrycznych	5	2 000 000,00
2.	Wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnych wraz z opomiarowaniem zimnej wody	5	1 200 000,00
3.	Modernizacja i remont instalacji c.o. i c.w.	5	2 000 000,00
4.	Zmiana źródło ogrzewania (etażowe lub podłączenie do sieci)	5	50 000 000,00
5.	Ogólnobudowlane:		62 570 000,00
	- docieplenie ścian zewnętrznych, stropów poddaszy i piwnic, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	5	
	- remonty dachów	5	
	- remonty elewacji i prace murarsko – tynkarskie	5	
	- wymiana okien i drzwi	5	
	- remont klatek schodowych	5	
	- remont lokali mieszkalnych	5	
	- przebudowa lokali mieszkalnych	5	
	- roboty zdruńskie	5	
	- rozbiórki	5	
	- dokumentacje, inwentaryzacje budynków, ekspertyzy	5	

Ogółem w okresie 2026 - 2030	117 770 000,00
------------------------------	----------------

Źródło: dane własne ZGM

Tabela zawiera informacje o potrzebach remontowych określonych w oparciu o okresowe przeglądy budynków i lokali, jak i wynikających z decyzji administracyjnych (w szczególności Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego).

Pierwszeństwo w planowaniu i wykonaniu prac przyznaje się:

- bieżąca realizacja wniosków mieszkańców dotyczących wymiany stolarki okiennej, drzwiowej, naprawy podłóg, pobudowania pieców kaflowych,
- wymianie wewnętrznych instalacji gazowych, centralnego ogrzewania, wodno– kanalizacyjnych, elektrycznych,
- wymiana pokryć dachowych,
- kompleksowa termomodernizacja budynków,
- izolacją przeciwwilgociową fundamentów,
- renowacją elewacji frontowej,
- remonty balkonów,
- remonty wewnątrz budynku w tym wymiana instalacji elektrycznych w częściach wspólnych, wykonanie izolacji piwnic i poddaszy (w tym pokryć dachowych),
- klatki schodowe w tym naprawa schodów, balustrad,
- zmiana sposobu ogrzewania – likwidacja pieców kaflowych,
- rozbórki – porządkowanie przestrzeni w tym budynku mieszkalne, pozostałe obiekty: garaże, pomieszczenia gospodarcze – ograniczenie kosztów eksploatacyjnych:
- liczniki przedpłatowe w budynkach socjalnych, pozostałych najbardziej zadłużonych, lokalach mieszkalnych w ramach remontów z „RL”,
- montaż wodomierzy z odczytem radiowym,
- opomiarowanie lokali gminnych,
- tworzenie bazy informacyjnej o stanie technicznym budynków gminnych oraz wykonanych pracach remontowych.

Skala potrzeb w zakresie wymiany stolarki okiennej oraz budowy lub przestawiania pieców jest znaczna, jednak wszystkie zgłoszenia są sukcesywnie rozpatrywane i realizowane na bieżąco zgodnie z kolejnością wpływu oraz dostępnym budżetem.

Realizacja potrzeb remontowych i modernizacyjnych zapewniająca poprawę stanu technicznego budynków wymagałaby poniesienia na ten cel corocznie w okresie lat 2026 – 2030 wydatków rzędu 117 770 000,00zł. Jak wynika z tabeli nr 11 zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. Z tego też względu w tabeli nr 12 w latach 2026 – 2030 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniu awarii planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. W celu poprawy estetyki budynków zaplanowano też sukcesywne odnawianie elewacji budynków i malowanie klatek schodowych. Należy przy tym podkreślić, że w budynkach, gdzie Gmina Gorzów Wlkp. jest współwłaścicielem nieruchomości realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej oraz stanowiska pozostałych właścicieli ale przede wszystkim od możliwości finansowych Miasta.

Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych powinno być powiązane z programem rewitalizacji.

Plany remontowe budynków, lokali i pomieszczeń tymczasowych gminnych administrowanych przez ZGM
(w zł) w latach 2026 – 2030

Tabela nr 12

Lp.	Rodzaj prac		2025 (poniesione nakłady)	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Remonty – prace ogólnobudowlane		390 854,39	720 000	600 000	1 500 000	1 430 000	1 500 000
2.	Remonty – prace dekarские		122 778,02	200 000	100 000	100 000	200 000	200 000
3.	Remont/wymiana instalacje elektryczne		417 812,60	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
4.	Remont/wymiana - instalacje wodno-kanalizacyjne		165 083,25	300 000	200 000	200 000	200 000	200 000
5.	Remont/wymiana - instalacje gazowe		79 367,80	250 000	20 000	20 000	20 000	20 000
6.	Remont/wymiana – instalacje co i c.w.		71 972,81	500 000	1 100 000	100 000	100 000	100 000
7.	Remonty – prace zdłużskie		138 648,00	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
8.	Remonty – prace stolarsko - szklarskie		566 828,08	800 000	750 000	850 000	820 000	750 000
9.	Remont lokali w tym z BGK		0,00	800 174	872 291	1 089 552	500 000	500 000
10.	Opracowanie dokumentacji projektowej		0,00	100 000	50 000	50 000	20 000	20 000
11.	Usługi konserwacyjne - ryczałt		88 486,60	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
12.	Inwestycje*	Termo	4 737 413,30	4 071 720	2 361 103	0,00	0,00	0,00
		Termo z premią MZG	1 390 784,05	0,00	800 000	700 000	750 000	750 000
		Przebudowa lokali - BGK	76 260,00	1 635 285	4 144 595	2 306 855	1 549 159	500 000

		INNE	2 521 124,64	1 000 000	1 000 000	1 000 000	500 000	500 000
13.	Rozbiórki budynków gminnych		451 754,89	300 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Razem:			11 219 168,49	11 427 179	13 147 989	9 066 407	7 239 159	6 190 000

Źródło: dane własne ZGM

* uzależnione od uzyskania i zabezpieczenia środków finansowych przez Miasto

Środki finansowe, które pozwalają na realizację potrzeb remontowych na przestrzeni wykazanych lat, zapewniających odpowiedni standard eksploatacyjny budynków i lokali stanowiących własność gminy, w skład których wchodzi lokale mieszkalne określono w tabeli nr 12 na łączną kwotę 47 070 734zł. Przekazywanie odpowiednich środków na pokrycie nakładów na remonty budynków i lokali winno być uzależnione od możliwości finansowych Miasta. Istotne znaczenie ma pozyskanie środków zewnętrznych, które można przeznaczyć na poprawę stanu zasobu mieszkaniowego.

Miasto pozyskało dofinansowanie na realizację inwestycji pn. „Termomodernizacja budynków mieszkalnych komunalnych w Gorzowie Wielkopolskim – etap VI-VII” ze środków Unii europejskiej, Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Fundusze europejskie dla Lubuskiego 2021 – 2027 oraz naboru FELB.02.01-IZ.00-001/24. W ramach dofinansowania Miasto przeprowadzi termomodernizację 15 budynków mieszkalnych komunalnych, będących budynkami historycznymi i nie historycznymi. Realizacja projektu doprowadzi do poprawy termoizolacyjności obiektów oraz ograniczenie zużycia energii w wytypowanych budynkach komunalnych. W perspektywie długofalowej projekt przyczyni się do poprawy warunków i wzrostu jakości życia mieszkańców Gorzowa Wlkp. oraz zrównoważonego rozwoju miasta.

Program TERMO, zarządzany przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK), to pakiet rozwiązań finansowych mający na celu poprawę efektywności energetycznej i stanu technicznego budynków mieszkalnych. Program oferuje wsparcie w formie premii termomodernizacyjnej, remontowej oraz grantów na instalacje odnawialnych źródeł energii (OZE).

Aktualnie ZGM dysponuje sześcioma kompletnymi dokumentacjami projektowymi przygotowanymi do realizacji, w związku z czym podejmowane są działania zmierzające do pozyskania dofinansowania w ramach premii MZG, o którą mogą ubiegać się właściciele lub zarządcy budynków mieszkalnych, w których wszystkie lokale mieszkalne wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Inwestycje przy udzieleniu finansowego wsparcia z funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego. Według stanu na 31.12.2025 Miasto uzyskało wsparcie w kwocie 9.060.383 zł Inwestycje realizowane będą w latach 2026 -2028.

Uchwałą nr XXIV/423/2025 z 30 września 2025r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Gorzowa Wielkopolskiego wprowadzono szereg zmian mających na celu zwiększenie dostępności miejskich mieszkań, usprawnienie procedur oraz zapewnienie transparentności i sprawiedliwości w procesie przydziału lokali, przy jednoczesnym zachowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Nowe rozwiązania odpowiadają na aktualne wyzwania społeczno-gospodarcze i potrzeby mieszkańców Gorzowa Wielkopolskiego, szczególnie w kontekście trudnej sytuacji na rynku mieszkaniowym.

Wprowadzenie trybu ofertowego, uproszczenie procedur, rozszerzenie możliwości najmu i wsparcie dla osób podejmujących się remontu lokali we własnym zakresie przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy i szybszego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Uchwała wpisuje się w szerszy kontekst polityki mieszkaniowej miasta, mającej na celu nie tylko zapewnienie lokali mieszkalnych najuboższym mieszkańcom, ale także stworzenie warunków do rozwoju różnorodnych form zamieszkiwania, odpowiadających zróżnicowanym potrzebom i możliwościom finansowym mieszkań-

ców Gorzowa Wielkopolskiego. W tym celu utworzony został program – Remont (za) mieszkanie umożliwia-
jący pozyskanie mieszkania komunalnego w zamian za przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych.

Program wyróżnia się korzystnym systemem rozliczenia nakładów poniesionych przez najemców. Miasto zapewnia przejrzysty i korzystny sposób rozliczenia poniesionych kosztów – do 35 tys. zł – refundacja w gotówce, pozostałe koszty – rozliczane w czynszu, poprzez obniżenie czynszu do 50% aż do zakończenia rozliczenia. Rozliczenie na zasadach określonych w Rozdziale 11 ww. uchwały.

Włączenie do programu lokali mieszkalnych o pow. powyżej 80m² „Remont(za)mieszkanie 80+”, zintegrowanego z procedurą etapową – połączeniem z licytacją stawki czynszu lokali powyżej 80m² stanowi spójny i przemyślany system gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, łączący interesy gminy (zagospodarowanie lokali o dużej powierzchni, wpływy z czynszów) z interesami mieszkańców (dostępne mieszkania, zwrot nakładów remontowych).

Natomiast potrzeby remontowe obejmujące swym zakresem remonty budynków i lokali z zasobu, wynikające z obowiązku wynajmującego określono w tabeli nr 12 na łączną kwotę 117 770 000,00 zł.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2026 – 2030

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Gorzowa Wielkopolskiego dokonywana będzie w dwóch obszarach:

- a) sprzedaż lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- b) sprzedaż budynków jednolokalowych.

Liczba lokali sprzedanych w latach 1993 – 2025

Tabela nr 13

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
razem	40	343	438	511	640	438	487	261	155	87	149	149
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
razem	123	134	176	217	177	105	95	21	35	58	70	107
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025			
razem	62	75	10	14	5	10	17	11	27			
w tym na rzecz najemcy			7	2	2	2	10	5	3			

1. Miasto Gorzów Wielkopolski będzie dokonywać sprzedaży:

- na podstawie złożonego przez najemcę wniosku,
- sprzedaży wolnorynkowej.

2. Zasady sprzedaży mieszkań, a szczególnie udzielania bonifikat, ulegały zmianie na przestrzeni ostatnich lat i obecnie uregulowane są w uchwale w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych.

Pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu mieszkalnego przysługuje jego najemcy. Cena sprzedaży odpowiada wartości rynkowej i płaćna jest jednorazowo.

3. Bonifikaty udzielane najemcom przy sprzedaży mieszkań kształtowały się następująco:

- do roku 2016 – wysokość bonifikaty uzależniona była od wieku budynku i wynosiła maksymalnie: 85% w budynkach wybudowanych przed 1945r. i 80% w budynkach wybudowanych po roku 1945,
- od 2016r. – wysokość bonifikaty uzależniona była od okresu trwania umowy najmu, a maksymalna bonifikata wynosiła 50% i dotyczyła osób legitymujących się okresem najmu powyżej 40 lat,
- od 2019r. – nie udziela się bonifikat.

Przewiduje się, że obecne zasady sprzedaży mieszkań, a szczególnie brak bonifikat od ceny sprzedaży, spowodują w kolejnych latach spadek liczby lokali zbywanych na rzecz najemców, co znajduje potwierdzenie w ilości lokali sprzedanych od 2019 roku.

Sprzedaż lokali w drodze przetargu prowadzona będzie w odniesieniu do potrzeb rynkowych, a szczególnie podaży lokali komunalnych. Najczęściej są to lokale w złym stanie technicznym, których przez dłuższy czas nie udało się wyremontować. W latach 2026-2030 szacuje się sprzedaż na poziomie ok. 50 lokali rocznie.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2026 – 2030.

Tabela nr 14

Rok	Planowana sprzedaż	Przewidywane dochody (w zł)
2026	50	7 500 000
2027	50	7 500 000
2028	50	8 000 000
2029	50	8 500 000
2030	50	9 000 000
Razem	250	40 500 000

Łączna suma dochodów pochodzących ze sprzedaży lokali komunalnych w poszczególnych latach szacowana jest na poziomie 40.500.000zł.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

W mieszkaniowym zasobie Gminy przy ustalaniu stawki czynszu bierze się pod uwagę czynniki zwiększające i zmniejszające stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu zgodnie z tabelą nr 15.

Tabela nr 15

Lp.	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszu	Zmniejszające w %	Zwiększające w %
1.	Położenie budynku: - budynki położone poza granicami miasta	1	-
2.	Położenie lokali w budynku: -suterena -mieszkanie wspólne -poddaszo-strych	6 5 4	- - -

3.	Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne:		
	-c.o.	-	8
	-c.o. + c.w.u.	-	15
	-c.o. etażowe	-	6
	-brak łazienki w lokalu	4	-
	-wc wspólne poza lokalem	4	-
	-wc poza budynkiem	6	-
4.	-brak lub ślepa kuchnia	5	-
	Techniczny stan budynku:	6	-
	- budynki wybudowane przed 1945r.,		
	- budynki przeznaczone do rozbiórki na podstawie wydanych decyzji,	60	-
	- budynki przeznaczone do wykwaterowania na podstawie wydanych decyzji ze względu na zły stan techniczny,	60	-
	- termomodernizacja budynku wykonana po 2000r.,	-	6
	- częściowa termomodernizacja budynku wykonana po 2000r.,	-	4
5.	- budynki oddane do użytkowania po 2000r. i nie starsze niż 30 lat	-	9
	Lokal w budynku, w którym znajduje się dźwig osobowy (za wyjątkiem lokali położonych na parterze)	-	6

Ustalenia dodatkowe:

1. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zwaną stawką bazową ustala Prezydent Miasta Gorzowa Wielkopolskiego w drodze zarządzenia, przy czym wysokość stawki bazowej nie powinna być niższa niż 2% obowiązującej wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego dla Województwa Lubuskiego.

2. Stawka czynszu w lokalach o najmie socjalnym i pomieszczeniach tymczasowych nie może przekraczać połowy stawki bazowej czynszu w zasobach miasta.

3. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu wartości użytkowej lokalu (np. przebudowa lokalu, zmiana sposobu ogrzewania, wykonanie łazienki) to zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu i naliczenie nowej stawki czynszu następuje po protokolarnym odbiorze wykonanych prac przez wynajmującego.

4. Jeżeli w trakcie trwania najmu wynajmujący dokona ulepszeń mających wpływ na podwyższenie wartości użytkowej lokalu, wynajmujący dokona zmiany kwalifikacji kategorii wartości użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ją i naliczy nowy czynsz.

5. Każda zmiana kwalifikacji wartości użytkowej lokalu wymaga dokonania odpowiedniego zapisu w protokole zdawczo – odbiorczym lokalu podpisanym przez obie strony.

6. W mieszkaniowym zasobie gminy, z wyłączeniem lokali wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych, od ustalonej stawki czynszu mogą być stosowane obniżki, których kwota będzie zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy, zgodnie z progami określonymi w pkt 7.

7. W zależności od wielkości średniego dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, ustala się następującą wysokość procentową obniżki czynszu, przysługującą osobom zaliczanym do wskazanych grup dochodowych:

- 1) grupa I – w wysokość obniżki 30% zniżki;
- 2) grupa II – w wysokości obniżki 10%.

8. Obniżka naliczonego czynszu najemcy, który korzysta z dodatku mieszkaniowego, nie może powodować, że łączna kwota sumy czynszu i opłat niezależnych od właściciela będzie niższa 50% kwoty, do zapłaty której najemca byłby zobowiązany nie otrzymując obniżki czynszu i dodatku mieszkaniowego.

9. Obniżka czynszu nie ma zastosowania w stosunku do stawki czynszu za zajmowanie lokali wynajętych, w drodze licytacji.

10. Nie udziela się obniżki czynszu najemcy, który na dzień złożenia wniosku posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela), z wyłączeniem zaległości objętych zawartymi z właściwym wynajmującym porozumieniem lub ugodą w sprawie spłaty zaległości w ratach.

Rozdział 6.

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

Zarządzanie i administrowanie budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej na podstawie Decyzji Nr 75 Zarządu Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 21.12.1990r.

Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i podejmowanie czynności mających na celu w szczególności:

- prowadzenie spraw związanych z administrowaniem zasobem,
- sporządzanie umów najmu lokali na czas nieoznaczony i wynajmowanych w ramach najmu socjalnego,
- prowadzeniem spraw z zakresu księgowości,
- prowadzeniem spraw z zakresu windykacji,
- remontami zasobu lub jego części,
- prowadzeniem spraw związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości,
- obsługą techniczną – zapewnieniem pogotowia technicznego oraz konserwacji elementów zasobu,
- obsługą klienta i korespondencji,
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego.

Zarządzanie zasobem to przede wszystkim właściwa eksploatacja nieruchomości, bieżące administrowanie zasobem oraz jego obsługa techniczna. Obejmuje czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, odrębnych przepisów, w tym przepisów prawa miejscowego.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zleca firmom zewnętrznym między innymi usługi polegające na konserwacji elementów zasobu w branżach: sanitarnej, elektrycznej, stolarskiej, ślusarskiej i szklarskiej, ogólnobudowlanej, dekarskiej, a także usługi sprzątania powierzchni wspólnych i terenów zewnętrznych, ochronę nieruchomości, wykonywanie przeglądów wymaganych ustawą Prawo budowlane, remonty zasobu i inne. Pracownicy Zakładu prowadzą postępowania w zakresie zlecania i zawierania umów w powyższym zakresie, nadzorują, odbierają i rozliczają zlecone prace, a także prowadzą dokumentację techniczną zarządzanych nieruchomości oraz prowadzą wszelkie czynności związane z bieżącym administrowaniem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

a) przychody z tytułu czynszu za lokale mieszkalne (w tym odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali),

b) przychody z tytułu czynszu za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe (w tym odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali).

Ponadto źródłem finansowania mogą być:

a) dochody ze sprzedaży lokali, nieruchomości mieszkalnych i niemieszkalnych oraz nieruchomości gruntowych,

b) kredyty i pożyczki,

c) dotacje,

d) środki unijne,

e) budżet państwa, np. środki pochodzące z Funduszu Dopłat, o którym mowa w przepisach ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020r., poz. 508 ze zm.).

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżące 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

Na koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się koszty:

- administracyjne,
- remontowe,
- porządkowo – sanitarne,
- zabezpieczeń,
- inwestycji,
- udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

Tabela nr 16

Lp.	Rodzaj kosztu		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Administracyjne		8 265 079,20	10 000 000	11 000 000	12 000 000	13 000 000	14 000 000
2.	Remontowe		2 041 831,55	3 320 000	3 320 000	3 320 000	3 320 000	3 320 000
3.	Inwestycje*	INNE	2 521 124,64	1 000 000	1 000 000	1 000 000	500 000	500 000
		Termo	4 737 413,30	4 071 720	2 361 103	0,00	0,00	0,00
		Termo z premią MZG	1 390 784,05	0,00	800 000	700 000	750 000	750 000

	Przebudowa lokali - BGK	76 260,00	1 635 285	4 144 595	2 306 855	1 549 159	500 000
4.	Koszty zabezpieczeń	659 957,73	900 000	950 000	1 000 000	1 050 000	1 100 000
5.	Porządkowo - sanitarne	2 575 580,84	1 998 480	1 998 480	2 298 252	2 642 900	2 987 548
6.	Udział w częściach wspólnych	14 833 308,56	17 000 000	17 500 000	18 000 000	18 500 000	19 000 000
Razem		37 101 339,87	39 925 485	43 074 178	40 625 107	43 062 059	42 157 548

Źródło: dane własne ZGM

* uzależnione od uzyskania i zabezpieczenia środków finansowych przez Miasto

Rozdział 9.

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

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- a) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawę stanu technicznego lokali i budynków oraz dochodzenie do założonych standardów,
- b) dokonywanie bieżących i okresowych przeglądów gminnego zasobu mieszkaniowego celem
- c) wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- d) wspieranie zamiany mieszkań między najemcami, w celu lepszego dopasowania wielkości i standardu lokalu do potrzeb oraz możliwości finansowych mieszkańców,
- e) bieżącą windykację należności z tytułu użytkowania mieszkaniowego zasobu Miasta oraz podejmowanie innych działań w celu regularnego i terminowego otrzymywania należności poprzez udzielanie dłużnikom pomocy tj. rozkładanie na raty, odraczanie terminu płatności,
- f) kontynuowanie możliwości odpracowania zadłużenia przez użytkowników zasobu mieszkaniowego Miasta,
- g) przekształcanie i adaptację lokali użytkowych o małej atrakcyjności na lokale mieszkalne oraz mieszkalne na użytkowe,
- h) wynajmowanie lokali o powierzchni przekraczającej 80m² w procedurze zintegrowanej z programem remont (za) mieszkanie,
- i) pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na remont lokali i budynków,
- j) sprzedaż lokali mieszkalnych.