

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KWIDZYN NA LATA 2018 – 2024

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kwidzyn na lata 2018 – 2024, zwany dalej „programem”, zawiera w szczególności prognozę dotyczącą wielkości i stanu mieszkaniowego zasobu Gminy Kwidzyn, analizę potrzeb remontowych oraz plan remontów na lata 2018 – 2024, zasady polityki czynszowej, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i planowaną wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty eksploatacji i prac remontowych.

§ 2

Ilekcóż w programie użyto wyrażeń bez ich bliższego określenia, użyto je w znaczeniu zdefiniowanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. poz. 1610 z późniejszymi zmianami).

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 3

Mieszkaniowy zasób Gminy Kwidzyn tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy oraz lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Szczegółowy wykaz budynków i lokali tworzących zasób mieszkaniowy gminy wraz z ich wyposażeniem i oceną stanu technicznego przedstawia załącznik nr 1 do programu.

§ 4

Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach winna być sukcesywnie pomniejszana w wyniku sprzedaży lokali, w tym w pierwszej kolejności lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach o złym stanie technicznym.

§ 5

Z uwagi na dużą ilość osób pozostających w bardzo trudnych warunkach mieszkaniowych, oczekujących na przydział lokali z gminy, w okresie objętym programem mieszkaniowy zasób gminy winien zostać zwiększony w wyniku budowy nowych mieszkań komunalnych i socjalnych, z możliwością realizacji w ramach budownictwa społecznego.

§ 6

1. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się 19 lokali socjalnych w sześciu budynkach komunalnych. Wykaz tych lokali zawiera załącznik nr 2 do programu.
2. Wójt, w oparciu o ust. 1, decyduje o przeznaczeniu lokali mieszkalnych opuszczonych przez dotychczasowych najemców do zasiedlenia jako lokale socjalne.

§ 7

Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy, wykazane w załączniku nr 3 do programu.

§ 8

Stan techniczny lokali w poszczególnych latach powinien ulegać stopniowej poprawie poprzez realizację planowych remontów oraz bieżące naprawy i konserwacje, zapobiegające pogorszeniu stanu substancji mieszkaniowej.

Rozdział 3.

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

§ 9

Potrzeby remontowe w mieszkaniowym zasobie gminy, opracowane w oparciu o aktualny przegląd techniczny dokonany w całości zasobu, przedstawiają się następująco:

- 1) remonty pokrycia dachowego – 2100 m²;
- 2) remont elewacji (poza ociepleniem budynków, wykazanym w pkt 11) – 2100 m²;
- 3) wymiana stolarki okiennej – 70 szt.;
- 4) wymiana stolarki drzwiowej – 35 szt.;
- 5) przestawienie pieców grzewczych kaflowych – 28 szt.;
- 6) remont lub wymiana instalacji elektrycznej – 7 lokali;
- 7) remont i malowanie klatek schodowych – 7 szt.;
- 8) wykonanie szamb lub małych oczyszczalni ścieków, bądź przyłączenie budynku do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej – 7 budynków;
- 9) wymiana podłóg – 700 m²;

10) wymiana i naprawa tynków wewnątrz lokali – 7 lokali

11) ocieplenie budynków – 1400 m².

§ 10

Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy, z podziałem na kolejne lata, przedstawia załącznik nr 4 do programu.

§ 11

1. Wójt, w oparciu o plan, o którym mowa w § 10, określi, w drodze zarządzenia, roczny plan remontów i modernizacji w terminie do końca stycznia każdego roku objętego programem, z wyszczególnieniem zakresu robót w poszczególnych budynkach i lokalach, z zastrzeżeniem § 26.
2. Plan remontów i modernizacji, o którym mowa w ust.1, podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kwidzyn oraz zamieszczenie w biuletynie informacji publicznej Gminy Kwidzyn.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 12

1. Sprzedaży podlegają lokale mieszkalne położone w budynkach wielolokalowych oraz budynki mieszkalne, w których znajduje się tylko jeden lokal (domy jednorodzinne).
2. Wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży przedstawia załącznik nr 5 do programu.

§ 13

Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne położone w budynkach, w których mieszczą się lokale użyteczności publicznej, a nadto budynki, w których mieszczą się lokale wynajmowane na czas trwania stosunku pracy oraz lokale socjalne.

§ 14

W pierwszej kolejności winny być sprzedawane lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach o złym stanie technicznym.

§ 15

Sprzedaż zasiedlonego lokalu mieszkalnego w drodze przetargu, w przypadku nieskorzystania przez najemcę z prawa pierwokupu, może nastąpić wyłącznie za zgodą Rady Gminy.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 16

Wpływy z czynszu najmu lokali powinny pokrywać wydatki związane z utrzymaniem lokali.

§ 17

1. Wójt ustala, w drodze zarządzenia, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.
2. Przy ustalaniu stawek czynszu, o których mowa w ust. 1, Wójt winien brać pod uwagę czynniki wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy przywołanej w § 2 programu, a ponadto poniesione przez Gminę nakłady na trwałe ulepszenie lokalu lub budynku, zwiększające jego wartość użytkową.
3. Wójt, ustalając stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, winien dążyć do stopniowego zbliżania wysokości stawek czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

§ 18

Podwyżka czynszu winna być dokonywana nie częściej niż co 12 miesięcy.

§ 19

1. Wójt, na wniosek najemcy o niskich dochodach, może stosować obniżki czynszu.
2. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50 % dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.
3. Kwota obniżki czynszu wynosi:
 - 1) 10 % - w przypadku, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 25 % dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego;
 - 2) 5 % - w przypadku, gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego zawiera się w przedziale od 26 % do 50 % dochodu uprawniającego do otrzymania dodatku mieszkaniowego.
4. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy, który:
 - 1) zalega z opłatami z tytułu najmu lokalu co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
 - 2) opłaca czynsz za lokal socjalny.

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

§ 20

1. Zarządzanie lokalami położonymi w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy pozostanie wykonywane bezpośrednio przez Gminę (Urząd Gminy), chyba, że warunki techniczne będą uniemożliwiały wykonywanie tego zadania.
2. W przypadku małych wspólnot mieszkaniowych Gmina będzie dążyła do wykonywania zarządu tą nieruchomością bezpośrednio przez współwłaścicieli nieruchomości.
3. W przypadku dużych wspólnot mieszkaniowych powyżej 7 lokali zarządzanie nieruchomością może być wykonywane przez zarząd wspólnoty lub powierzone licencjonowanemu zarządcy.

§ 21

W okresie objętym programem nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 22

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą:

- 1) wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) środki uzyskane ze sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi,
- 3) dofinansowanie z budżetu gminy,
- 4) kredyty lub pożyczki na realizację inwestycji mieszkaniowych,
- 5) środki zgromadzone na funduszu remontowym poszczególnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy oraz środki pochodzące z dodatkowych opłat, do których wnoszenia wspólnoty się zobowiązują,
- 6) środki pochodzące z innych, niż wyżej wymienione, źródeł.

Rozdział 8

Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy

§ 23

Wysokość wydatków w kolejnych latach, 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, określa załącznik nr 6 do programu.

Rozdział 9

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

§ 24

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy dążyć do zamiany dużych lokali mieszkalnych, zajmowanych przez osoby bądź rodziny, które nie są w stanie ponieść kosztów ich utrzymania, na lokale mniejsze lub o niższym standardzie.

§ 25

Do adaptacji na cele mieszkaniowe będą przeznaczane niewykorzystywane lokale użytkowe.

Rozdział 10

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 26

Plan remontów i modernizacji na rok 2018 winien być określony w terminie, o którym mowa w § 11, jednak nie wcześniej niż po dniu wejścia w życie uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kwidzyn na lata 2018 – 2024.

Załącznik nr 1
do Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Kwidzyn na lata 2018 - 2024

Wykaz budynków, ilości mieszkań, ich wyposażenia i stanu technicznego

Lp	Adres budynku	Ilość mieszkań komunalnych	Ilość mieszkań wyposażonych w urządzenia techniczne							Ocena techniczna budynku 1 - zły 2 - średni 3 - dobry
			Instalacja wodociągowa	Instalacja kanalizacyjna	WC	Łazienka	Gaz przewodowy	C.O. dostarczane z poza lokalu	C.W. dostarczana z poza lokalu	
W budynkach stanowiących wyłączną własność gminy										
1.	Brokowo 20	4	4	4	4	2	0	0	0	2
2.	Dubiel 8	1	1	1	1	0	0	0	0	2
3.	Dubiel 9	2	2	1	1	1	0	0	0	2
4.	Grabówko 24	2	2	0	0	0	0	0	0	2
5.	Grabówko 30	1	1	0	0	0	0	0	0	2
6.	Gurcz 34a	1	1	1	1	1	0	0	0	3
7.	Janowo 6	1	1	0	0	0	0	0	0	2
8.	Janowo 53	1	1	0	0	0	0	0	0	2
9.	Janowo 54	4	4	4	4	4	0	0	0	2
10.	Janowo 58	1	1	1	1	1	0	0	0	2
11.	Kamionka 3	5	5	5	0	3	0	0	0	2
12.	Kamionka 3a	4	4	4	0	3	0	0	0	2
13.	Korzeniewo ul. Kwidzyńska 18	3	3	3	3	3	1	0	0	2
14.	Licze 77	1	1	1	1	1	0	0	0	3
15.	Licze 77b	4	4	4	4	4	0	0	0	3
16.	Lipianki 20	2	2	0	0	0	0	0	0	1
17.	Mareza ul. Długa 7	10	10	10	10	10	10	0	0	3
18.	Mareza ul. Jesionowa 3	3	3	3	3	3	0	0	0	2
19.	Szałwinek 3	1	1	1	1	1	0	0	0	3
20.	Tychnowy ul. Graniczna 2	1	0	0	0	0	0	0	0	1
W budynkach wspólnot mieszkaniowych										
21.	Brachlewo 43	1	1	1	1	1	0	0	0	2
22.	Brokowo 11	2	2	2	2	2	0	0	0	2
23.	Bronno 14	1	1	1	1	1	0	0	0	2
24.	Gniewskie Pole 15	1	1	0	0	0	0	0	0	2
25.	Grabówko 45	1	1	1	1	1	0	0	0	2
26.	Gliwa Mała 3	1	1	1	1	1	0	0	0	2
27.	Janowo 32a	1	1	0	0	0	0	0	0	3
28.	Korzeniewo ul. Łąkowa 10	2	2	2	2	2	0	0	0	2
29.	Mareza ul. Grabowska 1	2	2	2	2	1	1	0	0	2
30.	Mareza ul. Korzeniewska 3	1	1	1	1	1	1	0	0	3
31.	Mareza ul. Korzeniewska 4	5	5	5	5	5	5	0	0	3
32.	Nowy Dwór 22	2	2	1	0	0	0	0	0	2

33.	Podzamcze 10	1	1	0	0	0	0	0	0	2	
34.	Rakowiec ul. Spacerowa 3	2	2	2	2	2	0	0	0	3	
35.	Szałwinek 9	2	2	2	2	2	0	2	0	3	
36.	Tychnowy ul. Kościelna 7	2	2	2	2	2	0	0	0	2	
37.	Tychnowy ul. Kwidzyńska 21	3	3	3	3	3	0	0	0	2	
38.	Kwidzyn ul. 11-Listopada 6	2	2	2	2	2	2	2	2	3	
W budynkach użytkowo-mieszkalnych											
39.	Brachlewo 42A	1	1	1	1	1	0	1	1	3	
40.	Gurcz 27a	1	1	1	1	1	1	0	0	2	
41.	Janowo 42	2	2	2	2	2	0	0	0	3	
42.	Janowo 42a	1	1	1	1	1	0	0	0	3	
43.	Korzeniewo ul. Kwidzyńska 20	2	2	2	2	2	2	0	0	3	
44.	Korzeniewo ul. Kwidzyńska 24	2	2	2	2	2	2	0	0	3	
45.	Korzeniewo, ul. Kwidzyńska 26	2	2	2	2	2	0	0	0	3	
46.	Licze 34	1	1	1	1	1	0	0	0	3	
47.	Lipianki 12	2	2	2	2	2	0	0	0	2	
48.	Mareza ul. Osiedlowa 6	7	7	7	7	7	6	0	0	3	
49.	Mareza ul. Długa 5	2	2	2	2	2	2	0	0	3	
50.	Nowy Dwór 13a	2	2	2	2	2	2	0	0	3	
51.	Pastwa 25	1	1	1	1	1	1	0	0	3	
52.	Tychnowy ul. Kwidzyńska 15	3	3	3	3	3	3	0	0	3	
53.	Tychnowy ul. Kwidzyńska 19	3	3	3	3	3	2	0	0	3	
Razem		116									

Załącznik nr 2
do Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Kwidzyn na lata 2018 - 2024

**Wykaz budynków z wyodrębnionymi lokalami socjalnymi,
z opisem ich wyposażenia i stanu technicznego.**

Lp	Adres budynku	Ilość komunalnych mieszkań	Ilość mieszkań wyposażonych w urządzenia techniczne							Ocena techniczna budynku 1 - zły 2 - średni 3 - dobry
			Instalacja wodociągowa	Instalacja kanalizacyjna	WC	Łazienka	Gaz przewodowy	C.O. dostarczane z poza lokalu	C.W. dostarczana z poza lokalu	
1.	Brokowo 20	4	4	4	4	2	0	0	0	2
2.	Dubiel 9	2	2	1	1	1	0	0	0	2
3.	Grabówko 30	1	1	0	0	0	0	0	0	2
4.	Kamionka 3	5	5	5	0	3	0	0	0	2
5.	Kamionka 3a	4	4	4	0	3	0	0	0	2
6.	Mareza ul. Jesionowa 3	3	3	3	3	3	0	0	0	2

Załącznik nr 3
do Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Kwidzyn na lata 2018 - 2024

**Wykaz budynków z lokalami mieszkalnymi wynajmowanymi na czas trwania
stosunku pracy, z opisem ich wyposażenia
i stanu technicznego.**

Lp	Adres budynku	Ilość mieszkań komunalnych wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy	Ilość mieszkań wyposażonych w urządzenia techniczne							Ocena techniczna budynku 1 - zły 2 - średni 3 - dobry
			Instalacja wodociągowa	Instalacja kanalizacyjna	WC	Łazienka	Gaz przewodowy	C.O. dostarczone z poza lokalu	C.W. dostarczana z poza lokalu	
1.	Kwidzyn, ul. 11 Listopada 6	2	2	2	2	2	2	2	2	3
2.	Brachlewo 42A	1	1	1	1	1	0	1	1	3
3.	Janowo 42	2	2	2	2	2	0	0	0	3
4.	Janowo 42a	1	1	1	1	1	0	0	0	3
5.	Korzeniewo ul. Kwidzyńska 20	2	2	2	2	2	2	0	0	3
6.	Korzeniewo ul. Kwidzyńska 24	1	1	1	1	1	2	0	0	3
7.	Licze 34	1	1	1	1	1	0	0	0	3
8.	Mareza ul. Długa 7	6	6	6	6	6	6	0	0	3
9.	Nowy Dwór 13a	2	2	2	2	2	2	0	0	3
10	Tychnowy ul. Kwidzyńska 15	3	3	3	3	3	3	0	0	3
11	Tychnowy ul. Kwidzyńska 19	3	3	3	3	3	2	0	0	3

Załącznik nr 4
do Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Kwidzyn na lata 2018 - 2024

Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy

Lp	Nazwa zadania	Zestawienie ilościowe robót w poszczególnych latach							
		Jedn. miary	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Remonty pokrycia dachowego	m ²	300	300	300	300	300	300	300
2.	Remont elewacji	m ²	300	300	300	300	300	300	300
3.	Wymiana stolarki okiennej	szt.	10	10	10	10	10	10	10
4.	Wymiana stolarki drzwiowej	szt.	5	5	5	5	5	5	5
5.	Przestawienie pieców grzewczych kaflowych bądź zmiana systemu grzewczego	szt.	4	4	4	4	4	4	4
6.	Remont lub wymiana instalacji elektrycznej	lokal	1	1	1	1	1	1	1
7.	Remont i malowanie klatek schodowych	szt.	1	1	1	1	1	1	1
8.	Wykonanie szamb lub małych oczyszczalni, bądź przyłączenie budynku do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej oraz wykonanie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej w budynkach i lokalach	szt.	1	1	1	1	1	1	1
9.	Wymiana podłóg	m ²	100	100	100	100	100	100	100
10.	Inne prace remontowe w lokalach	lokal	3	3	3	3	3	3	3
11.	Ocieplenie budynków	m ²	200	200	200	200	200	200	200
12.	Wydatki inwestycyjne – budowa lokali mieszkalnych	szt.	0	0	Adaptacja, bądź budowa 1 lub 2 budynków wielorodzinnych, w tym modułowych				0

Wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali
1.	Brachlewo 43	1
2.	Brokowo 11	2
3.	Bronno 14	1
4.	Gilwa Mała 3	1
5.	Gniewskie Pole 15	1
6.	Grabówko 45	1
7.	Gurcz 34a	1
8.	Janowo 6	1
9.	Janowo 32a	1
10.	Korzeniewo ul. Łąkowa 10	2
11.	Kwidzyn ul. 11-Listopada 6	2
12.	Licze 77	1
13.	Licze 77b	4
14.	Mareza ul. Grabowska 1	2
15.	Mareza ul. Korzeniewska 3	1
16.	Mareza ul. Korzeniewska 4	5
17.	Nowy Dwór 22	2
18.	Rakowiec ul. Spacerowa 3	2
19.	Szałwinek 9	2
20.	Tychnowy ul. Kościelna 7	2
21.	Tychnowy ul. Kwidzyńska 21	3
Razem:		38

Załącznik nr 6
do Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Kwidzyn na lata 2018 - 2024

Wysokość wydatków w kolejnych latach, 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.

Lp	Nazwa zadania	Wysokość wydatków w poszczególnych latach (w tys. złotych)						
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Remonty pokrycia dachowego	60	60	60	60	60	60	60
2.	Remont elewacji	30	30	30	30	30	30	30
3.	Wymiana stolarki okiennej	12	12	12	12	12	12	12
4.	Wymiana stolarki drzwiowej	6	6	6	6	6	6	6
5.	Przestawienie pieców grzewczych kaflowych	10	10	10	10	10	10	10
6.	Remont lub wymiana instalacji elektrycznej	5	5	5	5	5	5	5
7.	Remont i malowanie klatek schodowych	4	4	4	4	4	4	4
8.	Wykonanie szamb lub małych oczyszczalni ścieków bądź przyłączenie budynku do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej oraz wykonanie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej w budynkach i lokalach	30	30	30	30	30	30	30
9.	Wymiana podłóg	15	15	15	15	15	15	15
10.	Inne prace remontowe w lokalach	23	23	23	23	23	23	23
11.	Ocieplenie budynków	30	30	30	30	30	30	30
12.	Koszty bieżącej eksploatacji	15	15	15	15	15	15	15
13.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest współwłaścicielem	10	10	10	10	10	10	10
14.	Wydatki inwestycyjne – budowa lokali mieszkalnych	0	0	500	500	1000	1000	0
Razem:		250	250	750	750	1250	1250	250