

Rozdział I

Postanowienie ogólne

§1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kwidzyna na lata 2015 - 2020 określa kierunki działania mające na celu:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Kwidzyna,
- 2) pozyskiwanie lokali socjalnych oraz lokali mieszkalnych,
- 3) poprawę standardu technicznego budynków komunalnych oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta poprzez wykonywanie prac remontowych i termomodernizacyjnych,
- 4) kontynuowanie prywatyzacji mieszkaniowego zasobu Miasta,
- 5) poprawę efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Kwidzyna

§2

1. Mieszkaniowy zasób Miasta Kwidzyna tworzą lokale komunalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta oraz lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Miasta.
2. Zasób mieszkaniowy Miasta Kwidzyn według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. stanowi 1330 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 63 186,73 m², tj.:
 - 1) 338 lokali mieszkalnych w 72 budynkach stanowiących własność Miasta,
 - 2) 992 lokale mieszkalne w 328 budynkach stanowiących współwłasność Miasta (wspólnotach mieszkaniowych).
3. Z gminnego zasobu mieszkaniowego wyodrębniono zasób lokali socjalnych, który na dzień 31 grudnia 2014 r. liczy 192 lokale.

Tabela nr 1: Wykaz lokali socjalnych

Wyszczególnienie	Stan na 31 grudnia 2014 r.
Liczba lokali socjalnych (ogółem), w tym:	192
1) w budynkach stanowiących 100% własność Miasta	128
2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta	64

§3

1. Stan techniczny zasobu na podstawie dokonywanych w ostatnich latach przeglądów wskazuje, że budynki mieszkalne będące w 100% własnością Miasta należą do najstarszych w Kwidzynie. Ich stan techniczny jest wypadkową okresu użytkowania, ilości środków finansowych przeznaczonych na remonty oraz prawidłowej eksploatacji.

2. Wśród 72 budynków stanowiących własność Miasta, w oparciu o orzeczenia techniczne budynków stwierdzono, iż trzy budynki są w stanie wymagającym kapitalnego remontu, a w przypadku 7, koszty odtworzenia są większe od wartości budynku i zostały zakwalifikowane do rozbiórki.
3. Na przełomie ostatnich pięciu lat wykonano termomodernizację 14 budynków komunalnych, tj. w:
- 1) 2010 r. – 2 budynki,
 - 2) 2011 r. – 5 budynków,
 - 3) 2012 r. – 4 budynki,
 - 4) 2013 r. – 1 budynek,
 - 5) 2014 r. – 2 budynki.

Tabela nr 2: Wykaz budynków komunalnych z informacją o przeprowadzonych remontach od 2002 r.

Lp.	Adres Nieruchomości	Rok budowy	Rok remontu	Zakres remontu	Koszt remontu [zł]	Informacje uzupełniające
1	15 Sierpnia 9	1909	2013	Termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego	135 884,77	
2	15 Sierpnia 23	1929	-			
3	Błogosławionej Doroty 6	1900	-			Zgodnie z opinią z 11.06.2013 r. Pomorskiego Konserwatora Zabytków oraz decyzją nr 34/2013 Starostwa Powiatowego budynek przeznaczony do rozbiórki.
4	Braterstwa Narodów 61	1910	-			
5	Daszyńskiego 7	1900	2007	Termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego	67 897,96	
6	Drzymały 21	1900	2009	Wymiana pokrycia dachowego	49 237,13	
			2012	Termomodernizacja budynku	97 701,04	
7	Górna 5	1910	2012	Remont kapitalny	91 278,94	
8	Graniczna 9	1925	-			Zgodnie z ekspertyzą budowlaną budynek może funkcjonować jeszcze kilka lat pod warunkiem wykonania drobnej naprawy ubytków tynku, uzupełnieniem cegły w ścianach budynku oraz wykonanie naprawy z regulacją rynien i rur spustowych z odprowadzeniem wody deszczowej poza obręb budynku. Pokrycie dachu eternitem falistym posiada miejscami prześwity w pokryciu od strony poddasza.
9	Graniczna 32	1920	-			zgodnie z orzeczenie technicznym budynek przeznaczony do rozbiórki i zużycie elementów budynku praktycznie w 100%. Pustostan. Termin rozbiórki ustalono na II kwartał 2015
10	Grudziądzka 14	1900	2011	Termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego	337 643	
11	Grudziądzka 52	1915	-			
12	Grunwaldzka 54	1966	-			
13	Hallera 5	1960	-			
14	Kamienna 21	1915	-			
15	Kamionka 2	1920	-			
16	Kasprowicza 5	1925	-			
17	Kolista 4	1930	-			

18	Koło 20	1930	-	Remont pokrycia dachowego	25 662,58	
19	Konopnickiej 21	1920	2010	Termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego	77 255,80	
20	Konopnickiej 23	1939				
21	Kreta 7	1909	2012	Termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego	132 339,82	
22	Kreta 18	1910	2008	Termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego	109 560,26	
23	Krzywoustego 3	1910	-			
24	Łamana 8	1930	2013	Wymiana pokrycia dachowego.	18 929,37	
25	Łąkowa 6	1974	2010	Remont kapitalny budynku, wyznaczenie lokali socjalnych	524 636,52	
26	Łąkowa 32	1880	2002	Wymiana pokrycia dachowego.		
27	Malborska 2	1900	2009 2014	Wymiana pokrycia dachowego. W marcu 2014r. wykonane ściegi na budynku w związku z rozbiórką budynku Podgórna 20	62 411,43	
28	Malborska 4A	1900	2014	zgodnie z orzeczeniem z 2013r. technicznym zostały wykonane w marcu 2014r. ściegi na budynku		
29	Malborska 33	1900	2011	Termomodernizacja budynku	52 356,78	
30	Malborska 45	1900	2002	Termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego	27 135,50	
31	Malborska 56		2005	Wymiana pokrycia dachowego.		
32	Malborska 59	1900	-			Zgodnie z ekspertyzą budowlaną z 2014r. budynek przeznaczony do rozbiórki.
33	Malborska 64	1900	-			Zgodnie z ekspertyzą z 2009 r. kapitalny remont budynku jest technicznie i ekonomicznie nieuzasadniony ze względu na wysoki koszt i brak uzyskania korzyści funkcjonalnych i eksploatacyjnych. Budynek obecnie nie zagraża bezpieczeństwu i może funkcjonować jeszcze kilka lat pod warunkiem wykonania pokrycia dachowego z uszczelnieniem pokrycia folią oraz wyk. naprawy z regulacją rynien i rur spustowych z odprowadzeniem wody deszczowej poza obręb budynku.
34	Malborska 69	1900	-			
35	Malborska 103	1900	2003	Termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego	49 460,00	
36	Malborska 114	1900	-			
37	Malborska 116	1900	-			Wg. ekspertyzy z 2009 r. budowlanej budynku mieszkalnego wynika iż remont budynku jest nie uzasadniany z uwagi na wysoki koszt i nikłe korzyści funkcjonalne, użytkowe i eksploatacyjne. Budynek w obecnym stanie technicznym może funkcjonować pod warunkiem uszczelnienia pokrycia dachowego.

38	Młynarska 21A			Remont pomieszczeń socjalnych oraz zmiana kolorystyki elewacji budynków	60 803,64	
39	Młynarska 21B		60 574,05			
40	Młynarska 21C	1997	2013		60 824,91	
41	Młynarska 27	Przed 1945	-			
42	Piastowska 9	1920				Budynek wymaga remontu celem wyeliminowania istniejących zagrożeń oraz zapobieżeniu dalszej destrukcji. Budynek mało odporny na obciążenia dynamiczne (drgania), konstrukcja bezwieńcowa. Pod względem użytkowym lokal nr 2 jest niebezpieczny dla zdrowia ze względu na grzyby i pleśnie. Na podstawie orzeczenia należy wykonać naprawy murów poprzez przemurowanie i przeszycie pęknięć. Wykonać nowe opaski betonowe w miejscach gdzie wystąpiły załamania, wymiana stolarki okiennej. Zerwać podłogi w lokalu nr 2 i wyk. nowe podkładzie betonowym z posadzką PCW. Powierzchnię ścian z pleśni zaimpregnować środkami grzybobójczymi i uzupełnić nowymi tynkami. Zapewnić wentylację pomieszczeń. Planowany remont w 2015 r.
43	Piastowska 19	1910	-			
44	Piastowska 21	1920	2010	Wymiana pokrycia dachowego	76 139,62	
45	Piłsudskiego 5A	1909	-			
46	Plac Plebiscytowy 4	1825	2014	Kapitałny remont budynku	168 420,60	
47	Plantowa 3	1970	-			Przeznaczony na lokale użytkowe. Obecnie pustostan
48	Plantowa 7	1970	-			
49	Podgórna 12A	1900	-			
50	Polna 20/V	1976	2008	Remont klatki schodowej	30 744,50	
51	Polna 20/VI	1976	2008	Remont klatki schodowej	30 744,50	
52	Polna 24	1984	2005	Kapitałny remont budynku	1 317 090,98	
53	Prosta 6	1910	2004	Wymiana pokrycia dachowego		
54	Prosta 18	1914	2008	Termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego	128 577,95	
55	Sportowa 31	1920	-			
56	Sportowa 38	1920	2002	Naprawa pokrycia dachowego		
57	Toruńska 24	1920				
58	Warszawska 42	1875	-			Wg. ekspertyzy budowlanej budynku mieszkalnego z grudnia 2012 r. remont budynku jest nieuzasadniony z uwagi na wysoki koszt i nikłe korzyści funkcjonalne, użytkowe i eksploatacyjne.
59	Warszawska 48	1900	2011	Termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego	135 047,30	
60	Warszawska 75	1920	-			Zgodnie z orzeczeniem technicznym z 2011r. budynek należy zaplanować do opracowania projektu i wykonania kolorystyki elewacji z ociepleniem ścian zewnętrznych i odprowadzeniem wód opadowych oraz remont pokrycia dachu z obróbką blacharską.

						Wykonać opaskę betonową i dojście do budynku z betonu wylewnego na kostkę betonową . Uszczelnić okna, wymiana rur wodociągowych, gazowych i grzewczych, udrożnienie kanałów dymowych
61	Warszawska 83	1900	2014	Termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego	170 836,00	
62	Warszawska 85	1920				
63	Warszawska 88	1900	-			Zgodnie z orzeczeniem technicznym z 2007 r. budynek przeznaczony do rozbiórki
64	Warszawska 90	1920	2005	Wymiana pokrycia dachowego		
65	Warszawska 96	1920	2012	Termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego	151 296,52	
66	Warszawska 102	1910	2011	Termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego	137 054,78	
67	Warszawska 104	1930				
68	Zamiejska 13	1930	-			Nieruchomość wyznaczona na sprzedaż
69	Zduńska 15	1910	2007	Wymiana pokrycia dachowego	34 839,94	
70	Zduńska 17	1910	2011	Wymiana pokrycia dachowego	93 372,52	
71	Zduńska 22	1909	2002	Wymiana pokrycia dachowego		
72	Żelazna 15	1910	2010	Wymiana pokrycia dachowego	51 780,55	
			2011	Termomodernizacja budynku	352 761	

4. W 2013 r. adaptowano lokale użytkowe w budynku położonym przy Piłsudskiego 3 na trzy lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 169,65 m². Zakupiono również lokal przy ul. Polnej 20b/1 o powierzchni użytkowej 78,95 m². W 2014 r. pozyskano od Skarbu Państwa budynek mieszkalny mieszczący się przy ul. Kasprowicza 5. W budynku mieszczą się 4 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 187,86 m².

Tabela nr 3: Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Kwidzyna w latach 2015-2020 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Rok	Planowa sprzedaż lokali mieszkalnych / [m ²] ¹	Ilość lokali w budynkach komunalnych wyznaczonych do rozbiórki / m ²	Planowane nabycie lokali na wolnym rynku / [m ²] ⁵	Wielkość zasobu ⁶ liczba mieszkań/w tym ilość lokali socjalnych / powierzchnia użytkowa [m ²]
2015	23 / 1150	13 / 595,82 ²	3 / 150	1297 / 201 / 61 591
2016	20 / 1000	4 / 197,64 ³	3 / 150	1276 / 211 / 60 543
2017	20 / 1000	4 / 180,15 ⁴	3 / 150	1255 / 222/ 59 513
2018	20 / 1000	-	3 / 150	1238 / 233 / 58 663
2019	20 / 1000	-	3 / 150	1221 / 245 / 57 813
2020	20 / 1000	-	3 / 150	1204 / 257 / 56 963

(1) przyjęto 50m² jako średnią powierzchnię sprzedanego lokalu,

(2) rozbiórka budynków: Graniczna 32, Warszawska 42, Bł. Doroty 6,

(3) rozbiórka budynków: Malborska 59, 64,

(4) rozbiórka budynków: Malborska 116, Warszawska 88,

(5) planowane rocznie nabycie co najmniej trzech lokali o łącznej powierzchni użytkowej 150 m²,

(6) przyjęto coroczny wzrost ilości lokali socjalnych o 5%.

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Analiza potrzeb mieszkaniowych

§4

1. Podstawowym zadaniem gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wielkość potrzeb mieszkaniowych wyznaczają ustawowe obowiązki oraz liczba złożonych wniosków o przydział lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego.
2. Konieczność tworzenia lokali socjalnych jest następstwem regulacji ustawowej, zgodnie z którą sądy powszechne orzekając eksmisję z lokali ustalają o uprawnieniach do lokalu socjalnego.
3. Zakłada się utworzenie zasobu tymczasowych pomieszczeń celem realizacji wyroków eksmisyjnych ze wskazaniem prawa do lokalu tymczasowego. Zakłada się wynajem lokali na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż sześć miesięcy.
4. Stan techniczny zasobu, w tym liczba 7 budynków wymagających rozbiórki wskazuje, że konieczne będzie wykwaterowanie i zapewnienie dla osób w nich zamieszkałych 17 lokali mieszkalnych.
5. Analiza wniosków wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia lokalu socjalnego, wskazuje, że według stanu z dnia 31 grudnia 2014 r. do realizacji obowiązków Miasta konieczne jest zapewnienie 53 lokali.

Tabela nr 4: Analiza realizacji prawomocnych wyroków eksmisyjnych

Lata	Ilość wyroków eksmisyjnych (stan na 31.12.2014 r.)				
	wykonanych ze wskazaniem lokalu socjalnego	do wykonania z prawem do lokalu socjalnego	odstąpiono od wykonania ⁽¹⁾	w trakcie wykonywania	zawieszonych ⁽²⁾
2006	14	2	1	0	5
2007	10	10	11	1	0
2008	16	5	0	0	0
2009	16	6	1	0	0
2010	11	7	1	1	0
2011	4	14	4	0	1
2012	7	2	0	1	1
2013	4	4	0	0	0
2014	4	3	0	1	0
	86	53	18	4	7

(1) zawieszono postępowanie na wniosek wierzyciela

(2) osoba eksmitowana dobrowolnie opuściła lokal

Tabela nr 5: Wykaz planowanych rozbiórek budynków komunalnych na podstawie orzeczenia technicznego

Budynki wyznaczone do rozbiórki w 2015 r.	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]	Ilość rodzin mieszkających w budynku	Ilość rodzin, którym wskazano lokal zamienny	Ilość niezbędnych lokali
Warszawska 42 (Budynek wyznaczony do rozbiórki w 2015 r.)	208,69	5	0	5
Błogosławionej Doroty 6 (Pomorski Konserwator Zabytków wyznaczył budynek do rozbiórki)	364,39	6	2	4
Graniczna 32	22,74	2	2	0
Budynki wyznaczone do rozbiórki w kolejnych latach	Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]	Ilość rodzin mieszkających w budynku	Ilość rodzin, którym wskazano lokal zamienny	Ilość niezbędnych lokali
Malborska 59	120,48	3	0	3
Malborska 64	77,16	1	0	1
Malborska 116	90,84	2	0	2
Warszawska 88	89,31	2	0	2
Łącznie w okresie 2015 – 2020				17

Tabela nr 6: Analiza potrzeb mieszkaniowych w latach 2015 – 2020 (wg stanu na 31 grudnia 2014 r.)

Analiza potrzeb	Zobowiązania Miasta	Stopień realizacji na 31 grudnia 2014 r.	Pozostało do realizacji w 2015 r.	Realizacja w latach 2016 - 2020
Wyroki sądowe orzekające o uprawnieniach do lokalu socjalnego (do 31 grudnia 2014 r.)	82 ¹	29 ²	53	40 ³
Lokal socjalny (lista osób oczekujących na wskazanie lokalu w 2014 r.)	30	9	21	25 ⁴
Lokal mieszkalny (lista osób oczekujących na wskazanie lokalu w 2014 r.)	26	5	21	25 ⁴
Lokal zamienny w związku z rozbiórką budynku komunalnego	21	4	9	8
Łącznie w latach 2015 - 2016			104	98
			202	

(1) wyroki sądowe, które zostały przekazane do Urzędu Miejskiego do 31 grudnia 2014 r.,

(2) ilość postępowań eksmisyjnych w trakcie wykonywania, zawieszonych lub wierzyciel odstąpił od ich wykonania (tabela nr 4),

(3) założono 8 wyroków eksmisyjnych rocznie,

(4) przyjęto, że w kolejnych latach rocznie lista osób oczekujących na zawarcie umowy najmu na lokal komunalny nie będzie większa niż 5 osób,

6. Rocznie Miasto odzyskuje prawo swobodnego dysponowania około 30 lokalami mieszkalnymi w ramach posiadanego zasobu, przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych.
7. Dla zapewnienia wystarczającej liczby lokali socjalnych Miasto Kwidzyn:
 - 1) dokona zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta,
 - 2) odzyska lokale o niepełnym standardzie poprzez wskazywanie aktualnym najemcom zamiennych lokali pełnostandardowych poprawiających ich warunki mieszkaniowe,
 - 3) podejmie działania związane z pozyskaniem środków zewnętrznych w ramach rządowego programu wspierania tworzenia lokali socjalnych z przeznaczeniem na zwiększenie zasobu mieszkaniowego Miasta Kwidzyna,
8. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód, Miasto Kwidzyn:
 - 1) adaptuje budynki i lokale użytkowe na cele mieszkalne,
 - 2) dokona zakupu lokali, w tym wymagających remontu,
 - 3) wynajmie lokale od innych właścicieli.

Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§5

1. Wiele budynków wymaga modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
2. Wskazuje się na priorytety, w oparciu o które tworzone będą roczne plany remontów:
 - 1) usunięcie potencjalnych stanów zagrożenia bezpieczeństwa najemców,
 - 2) termomodernizacja budynków, wpływająca na poprawę bilansu energetycznego,
 - 3) modernizacja lub zmiana istniejących źródeł ogrzewania wpływająca na obniżenie kosztów eksploatacyjnych i kosztów dostawy mediów.
3. Szczegółowe zakresy prac remontowych i modernizacyjnych zostaną ujęte w rocznych planach rzeczowo – finansowych gminnego zasobu mieszkaniowego zatwierdzanych przez Burmistrza Miasta Kwidzyna.

§6

1. Polityka energetyczna Unii Europejskiej określająca udział odnawialnych źródeł energii w rocznym bilansie energetycznym państw członkowskich zakłada, że udział odnawialnych źródeł energetycznych w stosunku do całego bilansu powinien wynosić 15 proc. w 2020 roku. Środkiem służącym poprawie jakości powietrza ma być likwidacja starych węglowych pieców, które wciąż eksploatowane są w wielu mieszkaniach. W związku z powyższym zakłada się kontynuowanie procesu wsparcia finansowego z budżetu Miasta likwidacji pieców węglowych i tworzenie nowych systemów ogrzewania ekologicznego oraz sukcesywne przyłączanie budynków komunalnych do miejskiej sieci ciepłowniczej.
2. W 2015 r. planuje się dokonanie modernizacji źródła ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej w trzech budynkach socjalnych mieszczących się przy ul. Młynarskiej 21, przyczyniającej się do obniżenia kosztów utrzymania.

§7

Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych. Dla odtworzenia i poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego roczna kwota wydatków z budżetu Miasta na remonty i modernizacje winna wynosić w latach 2015 – 2020 corocznie, nie mniej niż 35 zł/m² powierzchni użytkowej gminnego zasobu mieszkaniowego (tabela nr 7).

Tabela nr 7: Prognozowana kwota wydatków celem odtworzenia i poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Kwidzyna

Wyszczególnienie	Prognoza wydatków w tys. zł					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wielkość pow. użytkowej lokali komunalnych [m ²] ¹	61 591	60 543	59 513	58 663	57 813	56 963
CPI – dynamika średnioroczna[%] ²	-	102,5	102,5	102,4	102,4	102,4
Koszt remontów lokali wynikający z rocznych planów rzeczowo – finansowych	600	615	630	646	661	677
Koszt remontu lokali po wykonanych wyrokach eksmisyjnych	270	277	284	291	298	305
Koszt termomodernizacji budynków komunalnych, przyłączenia budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej	400	410	420	430	440	451
Koszt termomodernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych przypadający w udziale na Miasto	800	820	841	861	882	903
Razem	2 070	2 122	2 175	2 228	2 281	2 336
Koszt odtworzenia i poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w przeliczeniu na 1m ² [zł]	33,61	35,05	36,55	37,98	39,46	41,01

(1) Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego - tabela nr 3

(2) CPI (ang. Consumer Price Index) - wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych wg. Wytycznych Ministerstwa Finansów dotyczących założeń makroekonomicznych na potrzeby wieloletnich prognoz finansowych jednostek samorządu terytorialnego

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§8

W latach 2010 – 2014 dokonano sprzedaży 133 lokali na rzecz najemców na łączną kwotę 2 644 099,16 zł.

Tabela nr 8: Uzyskany dochód ze sprzedaży lokali komunalnych w latach 2010 - 2014

Lata	Ilość lokali	Sprzedaż dla najemców:		Sprzedaż w wyniku przetarg	Zamiana lokalu z dopłatą	Dochód ze sprzedaży w latach
		płatność przed aktem notarialnym	należność rozłożona na raty			
2010	34	496 089,84 zł	80 408,51 zł			576 498,35 zł
2011	19	279 008,46 zł	82 497,33 zł			634 354,75 zł
	2			233 011,96 zł		
2012	1				39 837,00 zł	683 903,82 zł
	33	514 019,01 zł	89 674,81 zł			
2013	1			80 210,00 zł		348 411,09 zł
2014	22	288 945,38 zł	59 465,71 zł			400 931,15 zł
2014	20	298 098,32 zł	79 132,83 zł			400 931,15 zł
	1			23 700,00 zł		
Suma	133	1 876 161,01 zł	391 179,19 zł	336 921,96 zł	39 837,00 zł	2 644 099,16 zł

§9

1. Utrzymane zostaną zasady gospodarowania nieruchomościami komunalnymi stanowiącymi własność Miasta Kwidzyn, w tym wynikające z Uchwały Nr XLV/275/10 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 28 października 2010r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych (zmienionej Uchwałą Nr XXXIII/217/13 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 24 października 2013r.)
2. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony - sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym. Lokale mieszkalne mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu nieograniczonego.

§10

1. Prognozę sprzedaży sporządzono na podstawie analizy danych z lat ubiegłych, obejmujących liczbę oraz powierzchnię użytkową sprzedanych lokali mieszkalnych. Na lata 2015 - 2020 zaplanowano roczną sprzedaż na poziomie 1,5% lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kwidzyna (średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 50 m²).
2. Przyjmuje się prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych:

Tabela nr 9: Prognoza sprzedaży lokali

Rok	Planowa sprzedaż lokali mieszkalnych / powierzchnia użytkowa
2015	23 / 1150 m ²
2016	20 / 1000 m ²
2017	20 / 1000 m ²
2018	20 / 1000 m ²
2019	20 / 1000 m ²
2020	20 / 1000 m ²

- Na podstawie oceny wysokości cen nieruchomości znajdujących się we wtórnym obrocie przyjęto średnią cenę 1 m² lokalu na poziomie 1700 zł (w cenach stałych) i taka wartość przyjęta została dla prognozy wpływów ze sprzedaży lokali mieszkalnych.
- Po uwzględnieniu bonifikat, przewidywane dochody ze sprzedaży lokali w 2014 roku wyniosły około 16 % ich wartości wycenionej przez rzeczoznawcę majątkowego. Taki sam wskaźnik przyjęto dla niniejszej prognozy.
- Prognoza dochodów na lata 2015 – 2020 z tytułu sprzedaży lokali komunalnych uwzględnia indeks cen towarów i usług i założenia, o których mowa w ust. 1,2, 3 i 4.

Tabela nr 10: Prognoza dochodów z tytułu sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kwidzyna na lata 2015 – 2020.

Wyszczególnienie	Prognoza					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
CPI – dynamika średnioroczna ¹ [%]	102,5	102,5	102,5	102,4	102,4	102,4
Dochody Miasta z tytułu sprzedaży lokali komunalnych [zł]	320 620	285 770	292 914	299 944	302 344	314 514

(1) CPI (ang. Consumer Price Index) - wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych wg. Wytycznych Ministerstwa Finansów dotyczących założeń makroekonomicznych na potrzeby wieloletnich prognoz finansowych jednostek samorządu terytorialnego

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§11

- Wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Województwa Pomorskiego na okres 01.07.2014 r. - 31.12.2014 r. wynosi 4.038,00 zł i ustalony został obwieszczeniem Wojewody Pomorskiego z dnia z dnia 25 czerwca 2014 r. Oznacza to, że maksymalna miesięczna stawka czynszu za 1 m² w woj. pomorskim może wynosić 10,10 zł. Obecna średnia stawka czynszu w lokalach mieszkalnych wynosi 3 zł/m². Stawki czynszu są ustalane Zarządzeniem

Burmistrza Miasta Kwidzyna w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

2. Przyjmuje się, że głównym źródłem finansowania kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta Kwidzyna pozostaną dochody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne. Środki te przeznaczane są na jego utrzymanie oraz poprawę stanu technicznego.
3. Do czasu osiągnięcia stawki czynszu na poziomie niezbędnym do utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie corocznie uwzględniana w budżecie Miasta.
4. Poziom wydatków na utrzymanie i niezbędne remonty oraz modernizacje zasobu mieszkaniowego uzasadnia stopniowe podnoszenie stawek czynszu w celu zmniejszenia różnic pomiędzy wpływami a wydatkami na cele mieszkaniowe oraz w celu zwiększenia wielkości środków niezbędnych na remonty.
5. Uznaje się za konieczne dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Dochody te zapewniać winny docelowo pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym kosztów administrowania, kosztów konserwacji, remontów, kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków oraz kosztów utrzymania zieleni.
6. Prognoza skutków wzrostu stawki czynszu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kwidzyna w latach 2015 – 2019 (wskaźnik ściągalności czynszu na poziomie 75%, przy założeniu, że wzrost stawki czynszu corocznie będzie wyższy o indeks cen towarów i usług)

Tabela nr 11: Symulacja dochodów z tytułu czynszu na skutek podniesionych stawek bazowych

Rok	CPI – dynamika śrdenioroczna ¹ [%]	Średnia wysokość czynszu [zł/m ²]	Wielkość zasobu mieszkaniowego [m ²]	Roczny przypis czynszu [zł]	Roczny dochód z tytułu czynszu [zł]
2015	102,5	3,08	61 591	2 276 403	1 707 302
2016	102,5	3,16	60 543	2 295 791	1 721 843
2017	102,5	3,24	59 513	2 313 865	1 735 399
2018	102,4	3,32	58 663	2 337 134	1 752 851
2019	102,4	3,40	57 813	2 358 770	1 769 078
2020	102,4	3,48	56 963	2 378 775	1 784 081

(1) CPI (ang. Consumer Price Index) - wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych wg. Wytycznych Ministerstwa Finansów dotyczących założeń makroekonomicznych na potrzeby wieloletnich prognoz finansowych jednostek samorządu terytorialnego

7. W związku ze wzrostem stawki czynszu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kwidzyna najemcy lokali mieszkalnych spełniający kryteria ustalone w ustawie o dodatkach mieszkaniowych otrzymają zwiększony dodatek mieszkaniowy na zasadach ustalonych w ustawie.

§12

1. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Kwidzyna ustalana jest przez Burmistrza Miasta Kwidzyna z uwzględnieniem czynników, o których mowa w art. 7 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Miasta i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwiększających lub zmniejszających wartość użytkową lokali w odniesieniu do lokalu standardowego.

- Przez standardowy lokal rozumie się samodzielny lokal z kuchnią, z łazienką lub ustępem, wyposażony w instalacje techniczne: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz w system grzewczy.
- Ustalona stawka nie może być wyższa, niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu określanej przez Wojewodę Pomorskiego.
- Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Kwidzyna.

§13

- Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach, gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek dokonanych ulepszeń.
- Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu z przyczyn opisanych w ust. 1 powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu.

§14

Utrzymane zostanie pobieranie kaucji zabezpieczających roszczenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Kwidzyna w wysokości sześciokrotności stawki czynszu na dzień zawarcia umowy najmu. Wprowadzenie obowiązku wnoszenia kaucji nie ma zastosowania w przypadku zawierania umów najmu lokali socjalnych i zamiennych.

§15

- Burmistrz Miasta po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję ds. Rodziny i Przydziału Mieszkań Rady Miejskiej może zmniejszyć wysokość czynszu w stosunku do najemców, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium określonego w ustawie o dodatkach mieszkaniowych.
- Obniżenie czynszu może nastąpić na wniosek najemcy, po przedstawieniu sytuacji materialnej oraz przeprowadzeniu przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Kwidzynie wywiadu środowiskowego uzasadniającego udzielenie ulgi.
- Obniżka czynszu może być udzielona na okres 12 miesięcy.
- Osoby samotnie gospodarujące oraz osoby w rodzinie prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, których dochód nie przekracza kryterium, o którym mowa w ust. 1 mogą wnioskować o obniżenie czynszu w zależności od osiąganego dochodu w wysokości:

Tabela nr 12: Procentowa obniżka czynszu zależna od wysokości osiąganego dochodu

Osoba samotnie gospodarująca		Osoba w rodzinie prowadząca wspólne gospodarstwo domowe	
Dochód ⁽¹⁾	Wysokość zmniejszenia czynszu w %	Dochód ⁽¹⁾	Wysokość zmniejszenia czynszu w %
poniżej 50%	40%	poniżej 30%	40%
50 – 60%	30%	30 – 40%	30%
powyżej 60% - 70%	20%	powyżej 40% - 50%	20%

(1) Dochód liczony na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych, tj. średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury tj. 1 477,45 zł w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty tj. 1 055,56 zł w gospodarstwie wieloosobowym (stan na 31.12.2014 r.)

§16

Obniżki stawki czynszu nie udziela się w przypadku, gdy najemca:

- 1) posiada decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego lub kwalifikuje się do przyznania dodatku mieszkaniowego,
- 2) zajmuje lokalu socjalny,
- 3) odmówił przyjęcia lokalu zamiennego o niższych kosztach utrzymania,
- 4) zalega z zapłatą czynszu i opłat niezależnych od właściciela, chyba że zostanie podjęta decyzja przez Burmistrza Miasta Kwidzyna o spłacie należności w ratach.

Rozdział VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kwidzyna

§17

1. Zadania związane z zarządzaniem i administrowaniem zasobem mieszkaniowym Miasta Kwidzyna mogą zostać powierzone podmiotowi zewnętrznemu w wyniku przeprowadzonego postępowania o zamówienie publiczne.
2. Zakres obowiązków zarządcy i administratora mieszkaniowego zasobu Miasta Kwidzyna zawarty jest w umowie.
3. Realizacja zadań związanych z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Kwidzyna będzie finansowana na podstawie założeń zawartych w rocznych planach rzeczowo – finansowych, które zarządzający ma obowiązek przedstawić do zatwierdzenia Burmistrzowi Miasta Kwidzyna.
4. Zadania, o których mowa w ust.1 mogą być realizowane również przez jednostkę organizacyjną Miasta Kwidzyna.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§18

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody z tytułu czynszu za najem lokali.
2. Dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych w ostatnich dwóch latach wyniosły:

Tabela nr 13: Uzyskane dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych w latach 2013 - 2014

Lata	Przypis czynszu i opłat niezależnych ¹ (czynsz)	Dochody z tytułu czynszu i opłat niezależnych (procent ścigalności)	Powierzchnia użytkowa zasobu mieszkaniowego [m ²]	Średnia miesięczna wartość czynszu i opłat niezależnych [zł/m ²]
2013	4 486 258,89 (2 363 247,40)	3 354 150,95 (75%)	64 080,69	5,83 (3,07)
2014	4 166 707,23 (2 275 640,17)	3 315 397,44 (80%)	63 186,73	5,50 (3,00)

(1) Opłaty niezależne od właściciela, to wszelkiego rodzaju opłaty ponoszone z tytułu: dostaw do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych

Tabela nr 14: Prognozowany dochód z tytułu najmu i sprzedaży lokali komunalnych w latach 2015-2020

Wyszczególnienie	Prognoza					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wielkość pow. użytkowej lokali komunalnych [m ²] ¹	61 591	60 543	59 513	58 663	57 813	56 963
Średnia wysokość czynszu [zł/m ²] ²	3,08	3,16	3,24	3,32	3,40	3,48
Roczny dochód z tytułu czynszu [zł] ³	1 707 302	1 721 843	1 735 399	1 752 851	1 769 078	1 784 081
Roczny dochód z tytułu sprzedaży lokali komunalnych [zł] ⁴	320 620	285 770	292 914	299 944	302 344	314 514
Razem	2 027 922	2 007 613	2 028 313	2 052 795	2 098 422	2 098 595

(1) prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Kwidzyna – tabela nr 3

(2) wzrost stawki czynszu o CPI – tabela nr 11

(3) wskaźnik ściągłości na poziomie 75% - tabela nr 13

(4) dochód ze sprzedaży lokali komunalnych – tabela nr 10

Rozdział VIII

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

§19

Prognozowane wydatki Miasta na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2015 - 2020.

Tabela nr 15: Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta Kwidzyna w latach 2015-2010

Wyszczególnienie	Lata					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
CPI – dynamika śrdenioroczna ¹ [%]	-	102,5	102,5	102,4	102,4	102,4
Wielkość pow. użytkowej lokali komunalnych [m ²]	61 591	60 543	59 513	58 663	57 813	56 963
Planowane koszty w budynkach komunalnych w tys. zł						
Remonty lokali wynikające z rocznych planów rzeczowo – finansowych	600	615	630	646	661	677
Remonty lokali po wykonanych wyrokach eksmisyjnych	270	277	284	291	298	305
Koszt termomodernizacji budynków komunalnych, przyłączenia budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej	400	410	420	430	440	451
Wynagrodzenie zarządcy zasobu komunalnego ²	251	247	243	239	236	232
Koszty utrzymania ³	34	35	36	37	38	39
Razem	1 555	1 584	1 613	1 643	1 673	1 704
Roczny koszt utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej lokali [zł]	25,25	26,17	27,11	28,01	28,94	29,92
Planowane koszty w budynkach wspólnot mieszkaniowych w tys. zł						
Zaliczki na koszty zarządu części wspólnych nieruchomości, w których Miasto posiada udziały oraz na fundusz remontowy ⁴	1 300	1 333	1 366	1 399	1 433	1 467
Koszt termomodernizacja budynków wspólnot mieszkaniowych przypadający w udziale na Miasto	800	820	841	861	882	903
Razem (budynki komunalne i wspólnoty mieszkaniowe)	3 655	3 737	3 820	3 903	3 988	4 074
Roczny koszt utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej lokali [zł]	59,35	61,73	64,19	66,54	68,99	71,52

1) CPI (ang. Consumer Price Index) - wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych wg. Wytycznych Ministerstwa Finansów dotyczących założeń makroekonomicznych na potrzeby wieloletnich prognoz finansowych jednostek samorządu terytorialnego,

2) Wynagrodzenie zarządcy PGM Kielce wynikające z umowy o zarządzanie 0,34 zł / m²,

- 3) Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta Kwidzyna składają się w szczególności koszty ubezpieczenia budynków, przeglądów okresowych, pogotowia technicznego, deratyzacji i dezynfekcji,
- 4) Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą, ubezpieczenia, podatki, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Rozdział IX

Pozostałe działania dla poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kwidzyna

§20

Miasto współpracując ze spółdzielniami mieszkaniowymi oraz Towarzystwem Budownictwa Społecznego w Kwidzynie poprzez tworzenie infrastruktury niezbędnej do realizacji budownictwa mieszkaniowego umożliwi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych części mieszkańców i zmniejszy liczbę osób oczekujących na lokale mieszkalne z zasobu Miasta.

§21

Zakłada się dalsze działania mające na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, a w szczególności poprzez:

- 1) uaktywnienie najemców posiadających zadłużenie do zamiany lokali na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- 2) udzielanie ulg poprzez wyrażenie przez Burmistrza Miasta Kwidzyna zgody na spłatę należności w ratach,
- 3) umożliwienie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego,
- 4) wypowiedzanie umów najmu i prowadzenie postępowania eksmisyjnego zmierzającego do przymusowego wykwaterowania, z ewentualnym wskazaniem lokalu socjalnego lub tymczasowego.