



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia wtorek, 29 grudnia 2020 r.

Poz. 5695

UCHWAŁA NR XXII/216/20 RADY MIEJSKIEJ W KWIDZYNIE

z dnia 14 grudnia 2020 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kwidzyn na lata 2021 – 2027

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2020, poz. 611) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kwidzyna na lata 2021 – 2027 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr IX/44/15 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 1 lipca 2015 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kwidzyn na lata 2015 – 2020.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kwidzyna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kwidzynie

Mariusz Wesółowski

Załącznik
do uchwały Nr XXII/216/20
Rady Miejskiej w Kwidzynie
z dnia 14 grudnia 2020 r.

Zasady ogólne.

§ 1.

Uchwała dotyczy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kwidzyna na lata 2021-2027.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) bieżącej eksploatacji – należy przez to rozumieć utrzymanie zasobu mieszkaniowego, w tym: ubezpieczenie budynków, przeglądy okresowe, pogotowie techniczne (awarie), deratyzację i dezynfekcję, wywóz nieczystości płynnych (szamb), sprzątanie klatek schodowych, oświetlenie i utrzymanie terenów przynależnych do budynków;
- 2) budynku – należy przez to rozumieć budynek wykorzystywany w całości lub w części do celów mieszkalnych, stanowiący w całości lub w części własność Miasta;
- 3) burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Kwidzyna;
- 4) c.o. – należy przez to rozumieć centralne ogrzewanie zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej lub lokalnej kotłowni;
- 5) c.w.u. – należy przez to rozumieć ciepłą wodę użytkową dostarczaną z miejskiej sieci ciepłowniczej lub lokalnej kotłowni;
- 6) gospodarstwie domowym – przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby;
- 7) lokalu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy;
- 8) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal wynajęty na czas nieoznaczony w rozumieniu ustawy;
- 9) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć najem socjalny lokalu w rozumieniu ustawy;
- 10) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 11) mieście – należy przez to rozumieć Miasto Kwidzyn;
- 12) modernizacji – należy przez to rozumieć ulepszenia budynku, w tym jego przebudowę skutkującą poprawą istotnych parametrów elementów budynku, np. budowę przewodów kominowych, termomodernizację budynku (w tym przyłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej lub docieplenie ścian i dachu), a także ulepszenia lokalu, w tym jego przebudowę skutkującą poprawą istotnych parametrów lokalu, np. przebudowę polegającą na wyposażeniu lokalu w łazienkę lub WC, zmianę sposobu ogrzewania;
- 13) najmie socjalnym – należy przez to rozumieć najem socjalny w rozumieniu ustawy;
- 14) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu ustawy;
- 15) remoncie lokalu – należy przez to rozumieć przywrócenie wartości użytkowej (funkcjonalności, sprawności techniczno-ekonomicznej) obiektu (urządzenia, lokalu lub budynku);
- 16) uchwale – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Miejskiej w Kwidzynie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kwidzyna ;
- 17) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2020, poz. 611);
- 18) zakładzie – należy przez to rozumieć Zakład do spraw Infrastruktury Miejskiej;
- 19) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Kwidzyna w rozumieniu ustawy.

§ 3.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta
w poszczególnych latach**

Wielkość zasobu mieszkaniowego

1. Zasób tworzą lokale położone w budynkach stanowiących w całości własność miasta oraz w budynkach stanowiących współwłasność miasta.
2. Zasób według stanu na dzień 31 grudnia 2019r. stanowi 1149 lokali mieszkalnych.
3. Strukturę własności przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1: Wielkość zasobu miasta na dzień 31.12.2019r.

Rodzaj własności	Ilość budynków	Ilość lokali
Własność miasta w 100% (lokale komunalne i socjalne)	60	316
Wspólnota Mieszkaniowa	311	833

4. W latach 2021-2027 nie przewiduje się powiększenia zasobu poprzez budowę nowych budynków. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach, uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem lokali.
5. Na podstawie analizy danych z lat poprzednich, założono, że zasób będzie ulegał zmniejszeniu, ze względu na rozbiórki budynków znajdujących się w złym stanie technicznym oraz powstawanie nowych wspólnot mieszkaniowych, na skutek sprzedaży lokali. W tabeli nr 2 opracowano prognozę wielkości zasobu w następnych latach.

Tabela nr 2: Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2021-2027

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ilość budynków przewidzianych do rozbiórki	2	1	1	1	1	1	1
Ilość budynków, które przejdą na własność wspólnot mieszkaniowych	2	2	2	2	2	2	2
Ilość budynków na koniec roku	52	50	48	46	44	42	40
Ilość lokali na koniec roku	1045	1005	965	925	885	845	805

Prognoza stanu technicznego zasobu

1. Budynki wybudowane przed rokiem 1945 stanowią 82% zasobu. Ich stan techniczny jest wypadkową okresu użytkowania, ilości środków finansowych przeznaczonych na remonty oraz prawidłowej eksploatacji. Na dzień 01.01.2020r. dokonano remontów w 38% budynków będących w 100% własnością miasta. Prognozuje się, że na koniec 2027r. zostanie wyremontowanych 31 budynków, co będzie stanowić 77% ogólnej liczby budynków.
2. Na podstawie analizy przeprowadzonych remontów i modernizacji budynków i lokali przewiduje się, że średniorocznie będą dokonywane modernizacje lub remonty w zasobie zgodnie z tabelą nr 3.

Tabela nr 3: Prognoza stanu technicznego zasobu miasta w latach 2021-2027

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Remonty lokali niezasiedlonych (pustostanów)	10	10	10	10	10	10	10
Ilość prac modernizacyjnych w lokalach	17	19	20	20	20	21	21
Ilość modernizacji i remontów budynków będących w 100% własnością miasta	1	1	1	1	1	1	1

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

Z analizy lat poprzednich wynikają potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali oraz plan remontów na następne lata. Oprócz wymienionych w tabeli nr 3 remontów pustostanów i modernizacji budynków, występują poniższe potrzeby remontowe w lokalach na następne lata.

Tabela nr 4: Analiza potrzeb remontowych w lokalach mieszkalnych i plan remontów na lata 2021-2027

Rok	Wymiana posadzek, instalacji wewnętrznych, modernizacje łazienek i roboty inne	Przestawianie pieców kaflowych lub zmiana sposobu ogrzewania	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
	ilość lokali	ilość [szt.]	ilość [szt.]
2021	46	25	120
2022	44	22	115
2023	44	22	115
2024	42	20	110
2025	42	20	110
2026	40	18	100
2027	40	18	100

§ 5.**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

Zakłada się, iż sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach. Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach objętych programem, uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

W poniższej tabeli przedstawiono planowaną sprzedaż mieszkań, wynikającą z analizy wielkości sprzedaży w latach ubiegłych.

Tabela nr 5: Prognoza sprzedaży lokali w latach 2021-2027

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	40	40	40	40	40	40	40

§ 6.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Stawki czynszu dla zasobu ustala Burmistrz w drodze zarządzenia z uwzględnieniem czynników obniżających.
2. Czynniki obniżające stawki czynszu, nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu.
3. Zmiana stawek czynszu za najem lokali nie może być dokonywana częściej, niż co 24 miesiące.
4. Obniżenie stawki czynszu za lokal uzależnione jest od:
 - 1) położenia budynku,
 - 2) daty wybudowania budynku,
 - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
 - 4) dochodu najemcy,

Zadaniem polityki czynszowej miasta na lata 2021–2027 jest takie kształtowanie stawek czynszu, aby skompensować koszty utrzymania zasobu.

§ 7.**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta w kolejnych latach**

1. Zarządzanie budynkami i lokalami z zasobu zostało powierzone zakładowi.
2. Zakład gospodaruje zasobem poprzez:
 - 1) zawieranie i rozwiązywanie umów najmu;
 - 2) zarządzanie budynkami będącymi w 100% własnością miasta;
 - 3) naliczanie należności oraz prowadzenie ich windykacji;
 - 4) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności o zapłatę należności za korzystanie z lokali i eksmisje;
 - 5) bieżące administrowanie;
 - 6) remonty i modernizacje.
3. W latach 2021-2027 nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania zasobem.

§ 8.**Wysokość kosztów w kolejnych latach, 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 jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Koszty utrzymania zasobu w latach 2021-2027 oszacowano na podstawie dotychczas ponoszonych kosztów z uwzględnieniem zmian wielkości zasobu, wysokości czynszów, planów remontowych i modernizacji. Prognozę wydatków na zasób w latach 2021-2027 przedstawia tabela nr 6.
2. W przypadku kosztów bieżącej eksploatacji zakłada się spadek ilości i kosztów planowanych awarii (wraz ze spadkiem wielkości zasobu), przy jednoczesnym wzroście cen pozostałych usług.
3. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych wynikają z uchwał podjętych przez właścicieli. Zakłada się, że udział miasta w kosztach związanych z eksploatacją nieruchomości wspólnych będzie ulegał stopniowemu zmniejszeniu w związku z planowaną sprzedażą lokali.
4. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są środki pochodzące z budżetu miasta.

Tabela nr 6: Prognoza wydatków w PLN na mieszkaniowy zasób miasta w latach 2021-2027

Pozycje wydatków	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Koszty bieżącej eksploatacji	1 030 000	1 020 000	1 012 000	1 004 000	996 000	988 000	980 000
Koszty remontów	800 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu	600 000	1 739 000	1 779 000	1 820 000	1 862 000	1 905 000	1 949 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1 414 000	1 403 000	1 392 000	1 381 000	1 370 000	1 340 000	1 330 000

§ 9.**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.**

1. Praktyka lat ubiegłych wykazała, że remonty w lokalach wykonywane były w dwóch wariantach:
 - 1) remonty pustostanów,
 - 2) remonty w lokalach zasiedlonych, bez konieczności wykwaterowywania mieszkańców.
2. Zasada ta sprawdziła się i pozwoliła uniknąć dodatkowych wydatków związanych z kosztami czasowej zamiany lokali. W następnych latach nie przewiduje się zmian w sposobie remontowania zasobu.
3. Planowane jest wprowadzenie możliwości najmu lokalu przeznaczonego do remontu przez przyszłego najemcę.
4. Planowane jest wykluczenie z zasobu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m².