

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY GARDEJA NA LATA 2011-2016.

ROZDZIAŁ I

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy.

§ 1.

Mieszkaniowy zasób Gminy Gardeja tworzą lokale mieszkalne stanowiące wyłączną własność gminy.

§ 2.

Aktualnie gminny zasób mieszkaniowy tworzą 92 lokale mieszkalne w 48 budynkach.

Lokale te znajdują się w budynkach komunalnych i budynkach użyteczności publicznej.

Szczegółowy wykaz budynków przedstawia tabela.

Lp.	Miejscowość	ulica	nr	Powierzchnia mieszkania (w m ²)	Ilość lokali mieszkalnych
1	Gardeja	Grudziądzka	20/4 20/5 20/6	68,51 58,00 53,90	3
2			36/1	42,00	1
3		Młyńska	2/12 2/18	17,30 29,00	2
4		Kwidzyńska	11/4	53,81	1
5			18	82,20	-
6			20/3 20/4	48,01 52,26	2
7			48/1 48/2 48/3 48/4	39,00 54,00 32,00 26,00	4
8		Wolności	7/1 7/2 7/3 7/5 7/6	26,82 25,12 34,54 26,74 48,03	5
9		Sportowa	7/1 7/2	54,00 55,00	2
10			23/1	16,84	2

			23/2	48,18	
11		Osiedlowa	6/2 6/3 6/4	31,48 47,03 22,84	3
12			8/1	42,00	1
13		Topolowa	8/1	46,00	1
14			7/2	43,70	1
15		Piastowska	18/2	32,60	1
16			41/4 41/5	59,10 38,60	2
17		Domki Leśne	3/2 3/2A 3/3	40,00 38,80 76,80	3
18			2/1 2/3	78,80 30,60	2
19			1/1 1/2 1/3 1/4	62,80 48,90 47,70 62,80	4
20	Klecewo		10/5	38,00	1
21	Czachówek		7/1 7/1a 7/1b 7/2	45,95 17,42 17,22 34,26	4
22	Wandowo		31 32 33 34	39,00 39,00 35,00 33,00	4
23			61a 61b/1 61b/2	44,70 25,75 25,25	3
24	Wandowo Gimnazjum		60 60	49,00 48,00	2
25	Morawy		37	39,43	1
26	Osadniki		2/2 2/3 2/4 2/5	43,26 35,79 12,15 47,70	4
27			3/1 3/2	60,63 76,68	2
28			4	745,88	-
29			6 6/1 6/2 6/3	79,32 78,53 14,00 24,41	4
30			7	40,40	1
31	Olszówka		7/1	58/32	1
32			9/2 9/5	27,30 27,30	2

33			11/2	51,00	1
34	Otoczyn		8/2	50,00	1
35			13 13	32,00 32,00	2
36	Krzykosy	Jeziorna	10/3 10/4 10/5	47,70 48,40 48,70	3
37	Otłowiec SP		26/1 26/2 26/3	22,00 75,00 63,00	3
38	Otłówko		5/3	33,28	1
39			9/5	60,20	1
40	Wrocławek		4/2	31,77	1
41	N. Wioska		12/1	70,40	1
42	Cz. Dolne	1000- lecia	18	144,00	2
43		1000- lecia	28	44,90	1
44	Rozajny M.		3/2	33,30	1
45	Jaromierz		17/4	48,30	1
46	Trumieje SP		13	67,00	1
47	Zebrdowo		20	52,94	1
48	Cygany Sp		27	50,32	2

§ 3.

Podział lokali:

1. Lokale mieszkalne - 92 lokale mieszkalne w 48 budynkach w tym 13 lokali w budynkach użyteczności publicznej (szkoły, ośrodki kultury).
2. Lokale zamienne - gmina nie posiada lokali zamiennych.
3. Lokale socjalne - gmina nie posiada lokali socjalnych

ROZDZIAŁ II

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

§ 4.

Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych w poszczególnych latach powinien ulec poprawie poprzez realizację planowanych remontów oraz bieżących napraw i konserwacji zapobiegających pogarszaniu stanu substancji mieszkaniowej.

§ 5.

1. Analiza potrzeb remontowych budynków mieszkalnych.

L.p	Nazwa zadania	Zestawienie ilościowe robót w poszczególnych latach						
		Jedn. miary	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Remont pokrycia dachowego	m ²	150	100	150	100	100	200
2.	Remont elewacji	m ²	100	100	200	200	400	400
3.	Wymiana stolarki okiennej	szt.	-	-	-	-	-	-
4.	Wymiana stolarki drzwiowej	szt.	5	3	5	3	5	3
5.	Przestawienie pieców grzewczych kaflowych bądź zmiana systemu grzewczego	szt.	3	2	2	2	2	2
6.	Remont lub wymiana instalacji elektrycznej	lokal	3	2	2	1	2	1
7.	Remont i malowanie klatek schodowych	szt.	2	1	2	1	1	1
8.	Wykonanie szamb lub małych oczyszczalni bądź przyłączenie budynku do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej	szt.	-	-	-	-	-	-
9.	Wymiana podłóg	m ²	20	15	30	20	20	15
10.	Inne prace remontowe	lokal	-	-	-	-	-	-
11.	Ocieplanie budynków	m ²	-	-	-	-	-	-
12.	Wydatki inwestycyjne - budowa	szt.	-	-	-	-	-	-

2. Remonty i modernizacja będzie odbywać się zgodnie z tabelą w punkcie 1 według potrzeb i zaplanowanych wydatków na każdy rok.

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 6.

1. Sprzedaży podlegają lokale mieszkalne położone w budynkach wielolokalowych oraz budynkach, w których znajduje się jeden lokal.
2. Wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży przedstawia tabela.

Lp.	Miejscowość	ulica	nr	Powierzchnia mieszkania (w m ²)	Ilość lokali mieszkalnych
1	Gardeja	Grudziądzka	20/4 20/5 20/6	68,51 58,00 53,90	3
2			36/1	42,00	1
3		Młyńska	2/12 2/18	17,30 29,00	2
4		Kwidzyńska	11/4	53,81	1
5			20/3 20/4	48,01 52,26	2
6			48/1 48/2 48/3 48/4	39,00 54,00 32,00 26,00	4
7		Wolności	7/1 7/2 7/3 7/5 7/6	26,82 25,12 34,54 26,74 48,03	5
8		Sportowa	23/1 23/2	16,84 48,18	2
9		Osiedlowa	6/2 6/3 6/4	31,48 47,03 22,84	3
10			8/1	42,00	1
11		Topolowa	8/1	46,00	1
12			7/2	43,70	1
13		Piastowska	18/2	32,60	1
14			41/4 41/5	59,10 38,60	2
15		Domki Leśne	3/2 3/2A 3/3	40,00 38,80 76,80	3
16			2/1 2/3	78,80 30,60	2
17			1/1 1/2 1/3 1/4	62,80 48,90 47,70 62,80	4
18	Klecewo		10/5	38,00	1
19	Czachówek		7/1 7/1a 7/1b 7/2	45,95 17,42 17,22 34,26	4
20	Wandowo		31 32 33 34	39,00 39,00 35,00 33,00	4

21			61a 61b/1 61b/2	44,70 25,75 25,25	3
22	Morawy		37	39,43	1
23	Osadniki		2/2 2/3 2/4 2/5	43,26 35,79 12,15 47,70	4
24			3/1 3/2	60,63 76,68	2
25			6 6/1 6/2 6/3	79,32 78,53 14,00 24,41	4
26			7	40,40	1
27	Olszówka		7/1	58/32	1
28			9/2 9/5	27,30 27,30	2
29			11/2	51,00	1
30	Otoczyn		8/2	50,00	1
31			13 13	32,00 32,00	2
32	Krzykosy	Jeziorna	10/3 10/4 10/5	47,70 48,40 48,70	3
33	Otlówko		5/3	33,28	1
34			9/5	60,20	1
35	Wrocławek		4/2	31,77	1
36	N. Wioska		12/1	70,40	1
37	Rozajny M.		3/2	33,30	1
38	Jaromierz		17/4	48,30	1
39	Zebrdowo		20	52,94	1

§ 7.

Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki oraz lokale mieszkalne położone w budynkach użyteczności publicznej.

§ 8.

1. W każdym roku objętym programem winno zostać sprzedanych około 5 % z ogólnej ilości lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
2. W pierwszej kolejności powinny być sprzedane lokale w budynkach o złym stanie technicznym.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej.

§ 9.

Wpływy z czynszu najmu lokali powinny pokryć pełne koszty utrzymania nieruchomości.

§ 10.

1. Wójt Gminy ustala w drodze zarządzenia stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu od której liczona jest stawka czynszu dla lokali danej kategorii:

Lp.	Kategoria lokalu	Stawka czynszu za 1 m ² pow. użytkowej lokalu (procent stawki bazowej)
1.	Lokal wyposażony we wszystkie urządzenia techniczne tj. c.o i c.w. dostarczoną z poza lokalu, łazienkę, wc, instalację kanalizacyjną, wodociągową. (6 urządzeń)	100%
2.	Lokal, w którym brak jednego urządzenia	95%
3.	Lokal, w którym brak dwóch urządzeń	90%
4.	Lokal, w którym brak trzech urządzeń	85%
5.	Lokal, w którym brak czterech urządzeń	80%
6.	Lokal, w którym brak pięciu urządzeń	70%
7.	Lokal bez żadnych urządzeń	60%

2. Maksymalna obniżka stawki podstawowej czynszu nie może przekroczyć 40%
3. Stawka czynszu lokalu socjalnego wynosi 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 11.

1. Podwyżka czynszu winna być dokonywana nie częściej niż co 12 m-cy, a maksymalny wzrost stawek czynszu przy dokonywaniu podwyżki nie powinien przekraczać wielkości 30%.
2. Wójt ustalając stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali winien dążyć do stopniowego zbliżania wysokości stawki czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

ROZDZIAŁ V

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

§ 12.

1. Zarządzanie lokalami stanowiącymi wyłączną własność gminy pozostanie wykonywane przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Gardei.
2. W przypadku małych wspólnot mieszkaniowych Gmina będzie dążyła do wykonywania zarządu tą nieruchomością bezpośrednio przez właścicieli nieruchomości.
3. W przypadku dużych wspólnot mieszkaniowych powyżej 7 lokali zarządzanie nieruchomością może być powierzone licencjonowanemu zarządcy.

§ 13.

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

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 14.

1. Wpływy z czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Kredyty lub pożyczki na realizację inwestycji mieszkaniowych.
3. Środki pochodzące z innych niż wyżej wymienione źródła.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 15.

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 są przedstawione w rozdziale drugim programu.

ROZDZIAŁ VIII

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

§ 16.

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