

WIELOLETNI PROGRAM gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, na lata 2007-2011

§ 1 Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

1. Na dzień 1 stycznia 2007 roku gmina Lubraniec dysponuje 184 lokalami w tym : 171 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 51 budynkach wolno stojących, 11 lokali w 7 budynkach użyteczności publicznej oraz 2 lokale w budynku usługowo - mieszkalnym tj.
- 1) w 3 szkołach - 5 lokali, (Lubraniec, Sarnowo, Kłobia),
 - 2) w budynku stadionu – 1 lokal, (Lubraniec),
 - 3) w budynku „Domu Ludowego - 1 lokal (Lubraniec),
 - 4) w budynku byłej szkoły podstawowej – 1 lokal (Świątniki),
 - 5) w budynku byłego ośrodka zdrowia – 1 lokal (Zgłowiączka 10),
 - 6) w budynku usługowo - mieszkalnym – 2 lokale (Lubraniec ul. Strażacka 11)

Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej i przedstawia się następująco :

<i>Ilość budynków</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>Wiek budynków</i>					
		Do 10 lat	od 11-20 lat	od 21-30 lat	od 31-40 lat	od 41-50 lat	powyżej 50 lat
59	184	-	-	6	16	12	25

<i>Ilość lokali</i>	<i>1 izbowe</i>	<i>2 izbowe</i>	<i>3 izbowe</i>	<i>4 izbowe</i>	<i>5 izbowe</i>
184	11	98	62	12	1

<i>Ilość lokali</i>	<i>Wyposażenie lokali w :</i>						
	c.o.	c.w.	łazienkę	wc.	wodociąg	kanalizacja	ślepa kuchnia
184	13	3	124	156	163	160	3

2. Administratorami lokali są :

- 1) Zakład Usług Komunalnych 119 lokali w 32 budynkach,

- 2) Zespół Obsługi Ekonomiczno - Administracyjnej Szkół i Przedszkola Samorządowego Gminy i Miasta Lubraniec 6 lokali w 4 budynkach tj. 4 budynkach Szkół Podstawowych i 1 budynku użyteczności publicznej,
 - 3) Urząd Gminy i Miasta 59 lokali w 23 budynkach tj. w 3 budynkach użyteczności publicznej i 1 budynku usługowo-mieszkalnym.
3. W administrowaniu gminy pozostają 2 budynki w których znajduje się 10 lokali mieszkalnych stanowiących własność Agencji Rolnej Skarbu Państwa po byłym Państwowym Funduszu Ziemi. Są to budynki położone w miejscowościach Siarczyce i Stok, stan prawny nieruchomości nie jest do tej chwili uregulowany.
 4. W celu realizacji zadań wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 ze zm.) dopuszcza się wynajem lokali przez gminę z przeznaczeniem na lokale socjalne.
 5. Dopuszcza się możliwość powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy o lokale przejęte nieodpłatnie od Agencji Nieruchomości Rolnej.

§ 2 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.

Z uwagi na wiek budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, ich stan techniczny należy określić jako dostateczny. Budynki wymagają bieżących napraw pokryć dachowych, kominów, blacharki stolarki okiennej i drzwiowej oraz remonty instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej. Prace te będą wykonywane w ramach bieżących konserwacji. Natomiast remonty i modernizację planuje się prowadzić w niżej przedstawionym układzie.

Rok	Ilość budynków	Remonty	Modernizacja	Adaptacja
2007	4	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty elektryczne, wodnokanalizacyjne		Adaptacja 2 budynków na 13 lokali mieszkalnych
2008	5	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty elektryczne, wodnokanalizacyjne	Wyposażenie lokali w łazienki i kanalizację	

<i>Rok</i>	<i>Ilość budynków</i>	<i>Remonty</i>	<i>Modernizacja</i>	<i>Adaptacja</i>
2009	5	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty elektryczne, wodnokanalizacyjne	Wyposażenie lokali w łazienki i kanalizację	
2010	5	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty elektryczne, wodnokanalizacyjne		
2011	5	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty elektryczne, wodnokanalizacyjne		

§ 3 Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonuje się na podstawie uchwał Rady Miejskiej:
 - 1) Nr XXXVIII/232/98 z dnia 1 czerwca 1998 roku w sprawie określenia zasad zbywania lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych oraz budynków i lokali użytkowych oraz nieruchomości gruntowych,
 - 2) Nr XXXIX/239/98 z dnia 15 czerwca 1998 roku w sprawie udzielenia bonifikaty.
2. W pierwszej kolejności skierowane do sprzedaży zostaną lokale mieszkalne stanowiące współwłasność gminy i osób fizycznych w budynkach położonych w :
 - 1) Lubrańcu przy ul. Nowomiejskiej nr 3; - 4 lokale mieszkalne, w tym 1 sprzedany,
 - 2) Lubrańcu przy ul. Nowomiejskiej nr 5; - 7 lokali mieszkalnych, w tym 5 sprzedanych,
 - 3) Lubrańcu przy ul. Brzeskiej nr 11; – 6 lokali, w tym 2 sprzedane,
 - 4) Lubrańcu przy ul. Brzeskiej nr 15; – 2 lokale, w tym 1 sprzedany,
 - 5) Lubrańcu przy ul. Nowej nr 2; – 4 lokale, w tym 2 sprzedane,
 - 6) Lubrańcu przy ul. Polnej nr 17; – 5 lokali, w tym 2 sprzedane,

- 7) Lubrańcu przy ul. Polnej nr 19; – 6 lokali, w tym 1 sprzedany,
 - 8) Lubrańcu przy ul. Mickiewicza nr 15; – 3 lokale, w tym 2 sprzedane,
 - 9) Lubrańcu przy ul. Ogrodowej nr 6; – 3 lokale, w tym 1 sprzedany,
 - 10) Lubrańcu przy ul. Stary Rynek 4; – 5 lokali, w tym 2 sprzedane,
 - 11) Lubrańcu przy ul. Szkolnej nr 28; – 8 lokali, w tym 3 sprzedane,
 - 12) Lubrańcu przy ul. Szkolnej nr 32; – 9 lokali, w tym 2 sprzedane,
 - 13) Lubrańcu przy ul. Wojska Polskiego nr 1; – 8 lokali, w tym 2 sprzedane,
 - 14) Lubrańcu Parcele nr 3 (wodomistrzówka); - 3 lokale, w tym 2 sprzedane,
 - 15) Redczu Wielkim nr 15a (były Dom Nauczyciela); – 4 lokale, w tym 2 sprzedane,
 - 16) Zgłowiączce nr 5 (agronomówka); – 2 lokale, w tym 1 sprzedany,
 - 17) Zgłowiączce nr 10 (były ośrodek zdrowia); – 4 lokale, w tym 3 sprzedane,
3. Trudno określić jest plan sprzedaży na poszczególne lata. Analizując sprzedaż lokali w latach ubiegłych zainteresowanie wykupem lokali maleje. Sprzedaż będzie rozpatrywana na indywidualne wnioski.

§ 4 Zasady polityki czynszowej .

1. Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Podwyżka czynszu nie może przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
2. Stawki czynszu różnicowane będą w zależności od położenia lokalu według dotychczasowych ustalonych grup.
3. Stawka bazowa czynszu regulowanego będzie wzrastać o 5% za każde urządzenie w które jest wyposażony budynek mieszkalny tj.
 - 1) c.o. - 5%,
 - 2) ciepła woda – 5%,
 - 3) woda bieżąca – 5%,
 - 4) kanalizacja – 5%.
4. Stawkę bazową czynszu regulowanego w lokalach mieszkalnych ze ślepą kuchnią obniża się o 5%.
5. Stawka czynszu za dodatkowe pomieszczenia gospodarcze będzie ustalana w tym samym okresie co stawka czynszu regulowanego za lokal mieszkalny.

§ 5 Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami.

1. Ustalony dotychczas zarząd budynkami i lokalami w okresie najbliższych pięciu lat nie ulegnie zasadniczym zmianom. Nadal głównym zarządcą budynków pozostaje Zakład Usług Komunalnych.
2. Ewentualne zmiany zakłada się w zarządzaniu lokalami, które obecnie są w zarządzie gminy. Wiąże się to z obowiązkami posiadania przez Zarządcę stosownych uprawnień.
3. Planuje się, że zarząd tymi budynkami przekaże się Zakładowi Usług Komunalnych.

§ 6 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w gminie Lubraniec będą :
 - 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
 - 2) udział osób fizycznych w kosztach planowanych remontów i modernizacji (lokale w budynkach stanowiących współwłasność).

§ 7 Wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy.

Zakładając, że ściągальność czynszów będzie wynosić 100% plan wydatków będzie przedstawiał się następująco :

<i>Lata</i>	<i>Plan wydatków w zł.</i>	<i>Z tego</i>		
		Koszty zarządzania nieruchomościami w zł. - 30%	Koszty bieżące eksploatacji w zł. 20%	Remonty, modernizacje i adaptacje w zł. 50%
2007	119.000,00	35.700,00	23.800,00	59.500,00
2008	124.900,00	37.470,00	24.980,00	62.450,00
2009	131.100,00	39.330,00	26.220,00	65.550,00
2100	137.700,00	41.310,00	27.540,00	68.850,00
2011	144.500,00	43.350,00	28.900,00	72.250,00

Koszty zarządzania nieruchomościami określa Zarządzenie Nr 50/2006 Burmistrza Gminy i Miasta Lubraniec z dnia 23 czerwca 2006 roku w sprawie zasad realizacji dochodów z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych Gminy i Miasta.

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

1. Gmina prowadzić będzie działania ciągle mające na celu niezbędny zakres zamiany lokali, szczególnie w przypadkach :
 - 1) nieopłacania czynszu przez lokatorów, zamiana na mniejsze lub o niższym standardzie,
 - 2) na wnioski indywidualne lokatorów w przypadkach konieczności zamiany z uwagi na dużą lub małą powierzchnię.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lubrańcu

Ryszard Czyszczak

UZASADNIENIE

do uchwały Nr V/25/2007 Rady Miejskiej w Lubrańcu z dnia 12 lutego 2007 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Działając zgodnie z art. 21 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) rada gminy uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i zawierać w szczególności :

1. wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy,
2. analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji,
3. planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
4. zasada polityki czynszowej,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
8. inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z powyższym proszę o podjęcie uchwały w tej sprawie.

BURMISTRZ

Gminy i Miasta

mgr inż. Krzysztof Wrzesiński