

- Projekt -

**UCHWAŁA NR /2017
RADY MIEJSKIEJ W LUBRAŃCU
z dnia 2017 roku**

w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.¹⁾), oraz art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610)

**Rada Miejska
u c h w a ł a :**

§ 1

Przyjąć do realizacji „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubraniec na lata 2017-2021” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała Nr VI/67/2011 Rady Miejskiej w Lubrańcu z dnia 29 września 2011 roku w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2011-2016” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubrańca.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Piotr Sławianowski

Al. Cichy *JS*

Urząd Gminy
[Signature]

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016r. poz. 1579

Załącznik
do Uchwały Nr/2017
Rady Miejskiej w Lubrańcu
z dnia 2017 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBRANIEC NA LATA 2017-2021

§ 1. Wielkość oraz stan techniczny Zasobu Mieszkaniowego Gminy.

1. Mając na uwadze obowiązki gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubraniec w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych następować będą zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.
2. Na dzień 1 stycznia 2017 roku Mieszkaniowy Zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne będące własnością Gminy, a także nie będące własnością Gminy, ale będące w jej posiadaniu.
3. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej. Lokale mieszkalne są w większości stare o złym stanie technicznym. Wymagają bieżącej konserwacji, a w wielu przypadkach wykonania w najbliższym czasie szeregu prac remontowych. W skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy wchodzi również budynki zabytkowe.
4. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:
 - 1) nowe budownictwo komunalne realizowane w ramach własnych środków finansowych, w tym również z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie Państwa, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego lub koncesji na roboty budowlane,
 - 2) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni itp.) na lokale mieszkalne i socjalne,
 - 3) przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia,
 - 4) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów, celem adaptacji na lokale mieszkalne,
5. Stan techniczny Mieszkaniowego Zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację.
6. Prognoza dotycząca wielkości Zasobu Mieszkaniowego Gminy określa tabela.

<i>Lp.</i>	<i>Miejscowość/ adres</i>	<i>Ilość lokalii</i>	<i>W tym prywatne</i>	<i>wyposażenie</i>
1.	Lubraniec- ul. Kwiatowa 4a (4 lokale + 4 kontenery)	8		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
2.	Lubraniec- ul. Aleja Lipowa 3	2		Woda, centralne ogrzewanie,
3.	Lubraniec- ul. Sportowa- stadion	2		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
4.	Lubraniec -plac Doktora M. Szulca 2	3		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
5.	Lubraniec -plac Doktora M. Szulca 3	2		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
6.	Lubraniec -plac Doktora M. Szulca 3a	3		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
7.	Lubraniec -plac Doktora M. Szulca 4	1		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
8.	Lubraniec- ul. Kaliska 44	10		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
9.	Lubraniec, ul. Kaliska 44A	8		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
10.	Lubraniec, ul. Kaliska 44B	4		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
11.	Lubraniec, ul. Strażacka 28	2		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
12.	Lubraniec, ul. Wojska Polskiego 3	4		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
13.	Lubraniec, ul. Wojska Polskiego 3A	8		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
14.	Lubraniec Parcele- Marysin	4		Woda, wywóz nieczystości płynnych, centralne ogrzewanie,
15.	Lubraniec Parcele- wodomistrzówka	3	2	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
16.	Lubrańczyk	1		Woda, wywóz nieczystości płynnych, centralne ogrzewanie,
17.	Czajno	2		Woda, wywóz nieczystości płynnych, centralne ogrzewanie,
18.	Krowice	4		Woda, wywóz nieczystości płynnych, centralne ogrzewanie,
19.	Kłobia 60	1		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
20.	Kłobia 30- pałac	5		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,

<i>Lp.</i>	<i>Miejscowość/ adres</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>W tym prywatne</i>	<i>wyposażenie</i>
21.	Zgłowiączka 5- wodomistrzówka	2	1	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
22.	Zgłowiączka 10- były Ośrodek Zdrowia	5	4	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
23.	Zgłowiączka 7	2		Woda, wywóz nieczystości płynnych, centralne ogrzewanie,
24.	Ossowo- oficyna	1		Woda, wywóz nieczystości płynnych, centralne ogrzewanie,
25.	Biernatki	1		Woda, wywóz nieczystości płynnych, centralne ogrzewanie,
26.	Stok	5		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
27.	Siarczyce	4		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
28.	Florianowo	4		Instalacja centralnego ogrzewania, woda wywóz nieczystości płynnych,
29.	Redecz Kalny	6		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
30.	Kazanie	2		Woda, wywóz nieczystości płynnych, centralne ogrzewanie,
31.	Turowo	2		Woda, wywóz nieczystości płynnych, centralne ogrzewanie,
32.	Lubraniec, ul. Brzeska 11	6	3	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
33.	Lubraniec, ul. Brzeska 15	2	1	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
34.	Lubraniec, ul. Kaliska 4	2		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
35.	Lubraniec, ul. Kościuszki 3	3		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
36.	Lubraniec, ul. Kościuszki 5	4		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
37.	Lubraniec, ul. Mickiewicza 1	2		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
38.	Lubraniec, ul. Mickiewicza 15	3	2	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
39.	Lubraniec, ul. Mickiewicza 29	5		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
40.	Lubraniec, ul. Mickiewicza 33	4		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,

<i>Lp.</i>	<i>Miejscowość/ adres</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>W tym prywatne</i>	<i>wyposażenie</i>
41.	Lubraniec, ul. Nowa 2	4	2	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
42.	Lubraniec, ul. Nowomiejska 1	4		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
43.	Lubraniec, ul. Nowomiejska 3	4	2	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
44.	Lubraniec, ul. Nowomiejska 4	4		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
45.	Lubraniec, ul. Nowomiejska 5	7	5	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
46.	Lubraniec, ul. Nowomiejska 7	9		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
47.	Lubraniec, ul. Nowomiejska 8	1		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
48.	Lubraniec, ul. Nowomiejska 9	4		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
49.	Lubraniec, ul. Ogrodowa 6	3	1	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
50.	Lubraniec, ul. Stary Rynek 4	4	3	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
51.	Lubraniec, ul. Szkolna 26	9	2	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
52.	Lubraniec, ul. Szkolna 28	8	3	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
53.	Lubraniec, ul. Szkolna 30	8		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
54.	Lubraniec, ul. Szkolna 32	9	4	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
55.	Lubraniec, ul. Wojska Polskiego 1	8	3	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
56.	Lubraniec, ul. Polna 17	3	1	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
57.	Lubraniec, ul. Polna 19	7	2	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
58.	Ossowo- pałac	5		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
59.	Kłobia- szkolne	3		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
60.	Dąbie Kujawskie	4		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,

<i>Lp.</i>	<i>Miejscowość/ adres</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>W tym prywatne</i>	<i>wyposażenie</i>
61.	Redecz Wielki	4	2	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
62.	Kłobia- szkoła	2		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,
63.	Świątniki- budynek byłej szkoły	8	7	Woda, wywóz nieczystości płynnych, centralne ogrzewanie,
64.	Sarnowo- szkoła	2		Woda, wywóz nieczystości płynnych, centralne ogrzewanie,
65.	Lubraniec- szkoła	1		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna,

6. Na dzień 1 stycznia 2016 roku Gmina Lubraniec dysponuje 218 lokalami mieszkalnymi. Administratorami lokali są:

- 1) Zakład Usług Komunalnych 108 lokali w 27 budynkach,
- 2) Centrum Usług Wspólnych 6 lokali w 4 budynkach,
- 3) Gmina Lubraniec- 104 lokale w 31 budynkach,

§ 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikającej ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkaniowych.

1. 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 remontów instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej. Prace te będą wykonywane w ramach bieżących konserwacji. Natomiast remonty i modernizację planuje się prowadzić w niżej przedstawionym układzie.

<i>Rok</i>	<i>Ilość budynków</i>	<i>Remonty</i>	<i>modernizacja</i>
2017	W miarę potrzeb	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii,	realizacja przydomowych oczyszczalni,
2018	W miarę potrzeb	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii,	Wypożyczenie lokali w łazienki i kanalizację, realizacja przydomowych oczyszczalni
2019	W miarę potrzeb	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii,	Wypożyczenie lokali w łazienki i kanalizację, realizacja przydomowych oczyszczalni

<i>Rok</i>	<i>Ilość budyneków</i>	<i>Remonty</i>	<i>modernizacja</i>
2020	W miarę potrzeb	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii,	
2021	W miarę potrzeb	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii,	

2. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. W pierwszej kolejności winne być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, uszczelnienie przewodów kominowych, zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji i urządzeń wyposażenia budynków.
3. Remonty i modernizacja lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy mogą być wykonywane przez lokatorów (najemców) na podstawie porozumienia zawartego z Burmistrzem ustalającego zasady rozliczenia kosztów ponoszonych przez lokatorów (najemców) na remonty i modernizację lokali mieszkalnych.

§ 3. Planowana sprzedaż lokali.

1. Sprzedaż lokali dokonuje się na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Lubrańcu w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów.
2. Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych następuje w drodze przetargu i każdorazowo określają ją uchwały Rady Miejskiej.
3. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona na wniosek najemców, w poszczególnych latach będzie uzależniona od ich zainteresowania wykupem mieszkań. W celu ułatwienia sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty określone w odrębnych uchwałach Rady Miejskiej.

§ 4. Zasady polityki czynszowej.

1. Wysokość stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy ustala Burmistrz Lubrańca w drodze zarządzenia. Natomiast opłatę eksploatacyjną i fundusz remontowy ustala Wspólnota Mieszkaniowa.
2. 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.
3. Stawka bazowa czynszu regulowanego będzie wzrastać o 10% za każde urządzenie w które jest wyposażony budynek mieszkalny, tj.
 - a) c.o. - 10%

- b) ciepła woda- 10%
 - c) woda bieżąca- 10%
 - d) kanalizacja- 10%
 - e) piec centralnego ogrzewania- 10%
4. Stawka bazowa czynszu regulowanego w lokalach mieszkalnych ze ślepą kuchnią oraz w przypadku braku łazienki w lokalu, obniża się o 10%.
 5. Stawka czynszu za pomieszczenie gospodarcze będzie naliczana w tym samym okresie co stawka czynszu za lokal mieszkalny.

§ 5. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz Lubrańca, który współpracuje w tym zakresie z Miejską Komisją Mieszkaniową.

§ 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
 - przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
 - przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
 - środki przewidziane w budżecie Gminy,
 - udział osób fizycznych w kosztach planowanych remontów i modernizacji (lokale w budynkach stanowiących współwłasność)

§ 7. Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Przewiduje się możliwość zamian lokali. Lokal zamienny musi spełniać wymogi określone w ustawie o ochronie praw lokatorów. Wnioski w tej sprawie będzie rozpatrywał Burmistrz Gminy.
3. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:
 - kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
 - popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego.
4. W przypadku wystąpienia zmian istotnych w zakresie wielkości Mieszkaniowego Zasobu Gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Burmistrz Lubrańca przedłoży Radzie Miejskiej propozycję zmian Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubraniec na lata 2017 – 2021.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – art. 21 ust. 1 nakłada obowiązek na Radę Miejską uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy opracowanego na co najmniej 5 kolejnych lat. Obowiązujący do tej pory Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2011-2016 utracił aktualność, wystąpiła więc konieczność opracowania nowego programu, który ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy.

Program ten ma być pomocny do tworzenia założeń niezbędnych do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami, wyższej jakości usług świadczonych na rzecz użytkowników i dalszej poprawy współpracy pomiędzy mieszkańcami, a urzędem miejskim. Ma być również pomocny przy rozstrzygnięciu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych, przy ustalaniu wysokości środków budżetowych potrzebnych do realizacji założonych celów, a także do uchwalenia zasad polityki czynszowej.

Z uwagi na powyższe proszę Wysoką Radę o podjęcie uchwały w powyższym brzmieniu.