

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

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Lubraniec na lata 2017- 2021

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 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 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 XXV/156/2017 Rady Miejskiej w Lubrańcu z dnia 27 lutego 2017 roku w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2021” (publikacja w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Z 2017 r., poz. 1013)

§ 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

BURMISTRZ LUBRAŃCA

Stanisław Budzyński

SEKRETARZ GMINY

mgr Jacek Pąkowiński

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

Spis treści: Agencja Rozwoju

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 rozstrzyganiu 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.

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

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w latach 2017-2021

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. Zasób mieszkaniowy Gminy według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. tworzy 216 szt. lokali o powierzchni użytkowej 8.215,60 m² usytuowanych w 64 budynkach (w liczbie tej znajduje się 9 lokali socjalnych) w tym:
 - 161 lokali o powierzchni 5.848,82 m² w 44 budynkach będących w całości własnością gminy,
 - 55 lokali o powierzchni 2.366,78 m² w 20 budynkach będących we współwłasności z wspólnotami mieszkaniowymi.
3. Administratorami lokali są:
 - Zakład Usług Komunalnych 106 lokali w 29 budynkach,
 - Centrum Usług Wspólnych 6 lokali w 4 budynkach,
 - Gmina Lubraniec- 104 lokale w 31 budynkach,
4. 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.
5. 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,
6. Stan techniczny Mieszkaniowego Zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację.
7. Prognoza dotycząca wielkości Zasobu Mieszkaniowego Gminy w latach 2017-2021 określa tabela.

rok	Liczba mieszkań ogółem	Z tego				
		Wyposażonych w co	Posiadające łazienkę	Brak kanalizacji	Brak wody	Ślepa kuchnia
2017	216	wszystkie	204	-	-	5
2018	213	wszystkie	204	-	-	5
2019	211	wszystkie	206	-	-	5
2020	209	wszystkie	207	-	-	5
2021	208	wszystkie	207	-	-	5

§ 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.

Rok	Ilość budynków	Remonty	modernizacja
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	Remonty dachów pokrytych eternitem, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii, wymiana drzwi wejściowych	Wypożyczenie lokali w łazienki, realizacja przydomowych oczyszczalni
2019	W miarę potrzeb	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii, ocieplenie budynków,	Wypożyczenie lokali w łazienki, realizacja przydomowych oczyszczalni
2020	W miarę potrzeb	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii, ocieplenie budynków,	realizacja przydomowych oczyszczalni
2021	W miarę potrzeb	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii,	Wypożyczenie lokali w łazienki, realizacja przydomowych oczyszczalni

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. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2017-2021 przedstawia się następująco:
2017 - 3
2018 - 2
2019 - 2
2020 - 1
2021 - 1
4. 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.
Należy dążyć do zbywania lokali we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie gmina ma niewielkie udziały, tak aby wspólnoty były całkowicie prywatne, co ułatwi zarządzanie nieruchomością i zmobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

§ 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.
3. Stawki czynszu różnicowane będą od położenia lokalu i jego wyposażenia.
4. 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%
5. Stawka bazowa czynszu regulowanego w lokalach mieszkalnych ze ślepą kuchnią obniża się o 10%.
 6. Stawka czynszu za pomieszczenie gospodarcze będzie naliczana w tym samym okresie co stawka czynszu za lokal mieszkalny.

§ 5. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz Lubrańca, który współpracuje w tym zakresie z Miejską Komisją Mieszkaniową.
2. Przy wykonywaniu zarządzania stosuje się następujące zasady:
 - utrzymanie należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
 - prowadzenie na bieżąco remontów i napraw w budynkach i lokalach mieszkalnych,

§ 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)

Wysokość wydatków		
Rok	Koszty bieżące eksploatacji w tys. zł.	Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków w tys. zł.
2017	95,8	34,2
2018	97,5	52,3
2019	99,4	36,1
2020	96,5	29,4
2021	93,3	38,1

§ 7. Inne działania mające 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.