

UCHWAŁA NR XXVI/174/2017
RADY MIEJSKIEJ W LUBRAŃCU
z dnia 30 marca 2017 r.

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 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity 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 (publikacja w Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2017r., 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 w Lubrańcu
Piotr Stawianowski
Piotr Stawianowski

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r., poz. 1579 i poz. 1948.

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

§ 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach 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 o powierzchni użytkowej 359,19 m²) 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- w tym 9 lokali socjalnych	Z tego				
		Wyposażonych w co	Posiadające łazienkę - w tym 9 lokali socjalnych	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 wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali , z podziałem na kolejne lata.

1. Z uwagi na wiek budynków stanowiących Mieszkaniaowy 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 dekararskie, 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.	Wyposażenie lokali w łazienki, realizacja przydomowych oczyszczalni
2019	W miarę potrzeb	Roboty dekararskie, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii, ocieplenie budynków.	Wyposażenie lokali w łazienki, realizacja przydomowych oczyszczalni
2020	W miarę potrzeb	Roboty dekararskie, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii, ocieplenie budynków.	Realizacja przydomowych oczyszczalni
2021	W miarę potrzeb	Roboty dekararskie, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii.	Wyposażenie 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 w kolejnych latach.

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. Prognozuje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu gminy na rzecz najemców w latach obowiązywania programu będzie kształtowała się następująco:
 - w roku 2017 - 3,
 - w roku 2018 - 2,
 - w roku 2019 - 2,
 - w roku 2020 - 1,
 - w roku 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 oraz warunki obniżania czynszu.

1. Wysokość stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy ustala Burmistrz Lubrańca w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Stawka bazowa czynszu będzie obniżana w zależności od położenia lokalu.
2. Czynniki obniżające stawkę bazową:
 - brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej - 10%,
 - brak instalacji kanalizacyjnej - 5%,
 - lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 10%,
 - lokal jednoizbowy lub strychowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 20m² - 5%,
3. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej czynników wpływających na obniżkę stawki bazowej, łączna obniżka nie może przekroczyć 25% stawki bazowej.
4. Opłatę eksploatacyjną i fundusz remontowy ustala Wspólnota Mieszkaniowa.
5. Stawka czynszu za pomieszczenie gospodarcze będzie naliczana w tym samym okresie co stawka czynszu za lokal mieszkalny.

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

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.

3. Nie przewiduje się w latach 2017- 2020 zmiany w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 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. Wysokość wydatków w kolejnych latach

Wysokość wydatków				
Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w tys. zł.	Koszty remontów i modernizacji lokali, i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w tys. zł.	Wydatki inwestycyjne w tys. zł.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w tys. zł.
2017	95,8	34,2	930	23,1
2018	97,5	52,3	860	24,5
2019	99,4	36,1	710	26,2
2020	96,5	29,4	680	21,6
2021	93,3	38,1	840	19,8

§ 8. 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 Lubrańca.
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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lubrańcu
Piotr Stawianowski
Piotr Stawianowski

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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lubrnieuf
Piotr Stawianowski
Piotr Stawianowski