

**UCHWAŁA NR XXVIII/...../2021  
RADY MIEJSKIEJ W LUBRAŃCU  
z dnia 29 grudnia 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubraniec na lata 2022- 2026**

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 ( tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm. <sup>1</sup>), 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 2020 r. poz. 611 późn. zm. <sup>2</sup> )

**RADA MIEJSKA  
u c h w a ł a :**

- § 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubraniec na lata 2022-2026” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubrańca.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

**BURMISTRZ LUBRAŃCA**

**Stanisław Budzyński**

---

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021r. poz. 1834.

<sup>2</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021r. Poz. 11 i poz. 1243

## **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 2017-2021 wygasa i dlatego 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.

**BURMISTRZ LUBRAŃCA**

**Stanisław Budzyński**

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBRANIEC NA LATA 2022-2026**

### **Rozdział 1**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach 2022-2026**

- § 1. 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 października 2021 r. tworzy 203 szt. lokali o powierzchni użytkowej 7.639,44 m<sup>2</sup> usytuowanych w 63 budynkach (w liczbie tej znajduje się 9 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 359,19 m<sup>2</sup>) w tym:
    - 1) 153 lokale o powierzchni 5.775,28 m<sup>2</sup> w 42 budynkach będących w całości własnością gminy;
    - 2) 50 lokali o powierzchni 1.864,16 m<sup>2</sup> w 20 budynkach będących we współwłasności z innymi właścicielami lokali.
  3. Administratorami lokali są:
    - 1) Gmina Lubraniec - 197 lokali w 57 budynkach;
    - 2) Centrum Usług Wspólnych - 6 lokali w 4 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 2022-2026 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
2022	203	wszystkie	197	-	-	5
2023	194	wszystkie	190	-	-	5
2024	189	wszystkie	187	-	-	5
2025	184	wszystkie	182	-	-	5
2026	179	wszystkie	179	-	-	5

## Rozdział 2

### Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

§ 2. 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>
2022	W miarę potrzeb	Remonty dachów pokrytych eternitem, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii, wymiana drzwi wejściowych	Realizacja przydomowych oczyszczalni,
2023	W miarę potrzeb	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii,	Wyposażenie lokali w łazienki, realizacja przydomowych oczyszczalni
2024	W miarę potrzeb	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii, ocieplanie budynków,	Wyposażenie lokali w łazienki, realizacja przydomowych oczyszczalni
2025	W miarę potrzeb	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii, ocieplanie budynków,	realizacja przydomowych oczyszczalni
2026	W miarę potrzeb	Roboty dekarские, 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.

## Rozdział 3

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

- § 3. 1. Sprzedaż lokali dokonuje się na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Lubrańcu w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wdzierżawiania, 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:
    - 1/ w roku 2022 – 9,
    - 2/ w roku 2023 - 5,
    - 3/ w roku 2024 - 5,
    - 4/ w roku 2025 - 5,
    - 5/ w roku 2026 - 5.
  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.

## Rozdział 4

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- § 4. 1. Wysokość stawki czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> 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:
    - 1) brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej- 10%;
    - 2) brak instalacji kanalizacyjnej 5%;**
    - 3) lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego- 10%;
    - 4) lokal jednoizbowy lub strychowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 20m<sup>2</sup>- 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.

## Rozdział 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

- § 5. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Lubrańca, który współpracuje w tym zakresie z Miejską Komisją Mieszkaniową.
2. Przy wykonywaniu zarządzania stosuje się następujące zasady:
- 1) utrzymanie należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
  - 2) prowadzenie na bieżąco remontów i napraw w budynkach i lokalach mieszkalnych.
3. Nie przewiduje się w latach 2022- 2026 zmiany w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

## Rozdział 6

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

- § 6. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
- 1/ przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
  - 2/ przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych;
  - 3/ środki przewidziane w budżecie gminy;
  - 4/ udział osób fizycznych w kosztach planowanych remontów i modernizacji (lokale w budynkach stanowiących współwłasność).

## Rozdział 7

### Wysokość wydatków w kolejnych latach

- § 7. Wysokość wydatków związanych z kosztami bieżącymi, kosztami remontów i modernizacji, wydatków inwestycyjnych i kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi

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.
2022	90,2	35,2	850	24,6
2023	98,7	59,3	880	26,4
2024	101,4	46,1	740	26,8
2025	104,5	34,4	820	23,8
2026	98,3	45,1	940	20,8

## Rozdział 8

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

- § 8. 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:
  - 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
  - 2) 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 2022 – 2026.

BURMISTRZ LUBRAŃCA

Stanisław Budzyński