

**UCHWAŁA NR XXVIII/285/2021
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. ¹⁾), oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm. ²⁾)

**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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lubrańcu

Piotr Sławianowski

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1834.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243.

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 m² usytuowanych w 63 budynkach (w liczbie tej znajduje się 9 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 359,19 m²) w tym:
 - 1) 153 lokale o powierzchni 5.775,28 m² w 42 budynkach będących w całości własnością gminy;
 - 2) 50 lokali o powierzchni 1.864,16 m² 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 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
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 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:
 - 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 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.

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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lubrańcu

Piotr Sławianowski

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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lubrańcu

Piotr Sławianowski