

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY I MIASTA LUBRANIEC NA LATA 2011 – 2016

§ 1. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego.

1. Na dzień 1 stycznia 2011 roku mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność gminy oraz będące w jej użytkowaniu. Mieszkaniowy zasób gminy ocenia się jako w większości stary i o złym stanie technicznym. Stan techniczny budynków jest pochodną ich struktury wiekowej. W mieszkaniowy zasób gminy wchodzi również budynki zabytkowe.
2. Zasób mieszkaniowy powiększa się poprzez budowę nowych mieszkań.
3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będące własnością gminy.
4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w centralne ogrzewanie, wodociągi z sieci, kanalizację.
5. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego gminy określa tabela.

<i>Lp.</i>	<i>Miejscowość- adres</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>W tym prywatne</i>	<i>Wyposażenie</i>
1.	Lubraniec- ul. Kwiatowa 4a	4		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna
2.	Lubraniec- ul. Al. Lipowa 3	2		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
3.	Lubraniec- ul. Sportowa- stadion	1		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna
4.	Lubraniec- plac. Doktora Mariana. Szulca 2	3		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna
5.	Lubraniec- plac. Doktora Mariana Szulca 3	2		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna
6.	Lubraniec- plac. Doktora Mariana Szulca 3a	3		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna
7.	Lubraniec- plac. Doktora Mariana. Szulca 4	1		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna

<i>Lp.</i>	<i>Miejscowość- adres</i>	<i>Ilość lokali</i>	<i>W tym prywatne</i>	<i>Wyposażenie</i>
8.	Lubraniec, ul. Kaliska 44	10		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
9.	Lubraniec, ul. Strażacka 11	2		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna
10.	Lubraniec- ul. Wojska Polskiego 3	4		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna
11.	Lubraniec- ul. Wojska Polskiego 3A	8		Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna
12.	Lubraniec Parcele- Marysin	3		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
13.	Lubraniec Parcele- wodomistrzówka	3	2	Instalacja centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjna
14.	Lubrańczyk	1		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
15.	Czajno	2		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
16.	Krowice	4		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
17.	Kłobia	1		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
18.	Kłobia-pałac	5		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
19.	Zgłowiączka- wodomistrzówka	2	1	Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
20.	Zgłowiączka- były ośrodek zdrowia	5	4	Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
21.	Zgłowiączka 7	2		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
22.	Ossowo	1		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
23.	Biernatki	1		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
24.	Stok	5		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
25.	Siarczyce	4		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
26.	Florianowo	4		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
27.	Redecz Kalny	6		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
28.	Kazanie	2		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
29.	Turowo	2		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie

Lp.	Miejscowość- adres	Ilość lokali	W tym prywatne	Wyposażenie
1.	Lubraniec- Brzezina 6	1		Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
2.	Lubraniec- Brzeska 11	6	2	Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
3.	Lubraniec- Brzeska 15	2	1	Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
4.	Lubraniec- Kaliska 4	2		Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
5.	Lubraniec, ul. Kościuszki 3	3		Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
6.	Lubraniec, ul. Kościuszki 5	4		Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
7.	Lubraniec, ul. Mickiewicza 1	2		Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
8.	Lubraniec, ul. Mickiewicza 15	3	2	Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
9.	Lubraniec, ul. Mickiewicza 29	5		Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
10.	Lubraniec, ul. Mickiewicza 33	4		Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
11.	Lubraniec, ul. Nowa 2	4	2	Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
12.	Lubraniec, ul. Nowomiejska 1	4		Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
13.	Lubraniec, ul. Nowomiejska 3	4	2	Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
14.	Lubraniec, ul. Nowomiejska 4	4		Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
15.	Lubraniec, ul. Nowomiejska 5	7	5	Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
16.	Lubraniec, ul. Nowomiejska 7	9		Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
17.	Lubraniec, ul. Nowomiejska 8	1		Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
18.	Lubraniec, ul. Nowomiejska 9	4		Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
19.	Lubraniec, ul. Ogrodowa 6	3	1	Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
20.	Lubraniec, ul. Stary Rynek 4	4	3	Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
21.	Lubraniec, ul. Radziejowska 9	1		Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
22.	Lubraniec, ul. Szkolna 26	9	2	Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
23.	Lubraniec, ul. Szkolna 28	8	3	Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
24.	Lubraniec, ul. Szkolna 30	8		Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
25.	Lubraniec, ul. Szkolna 32	9	4	Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
26.	Lubraniec, ul. Wojska Polskiego 1	8	3	Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
27.	Lubraniec, ul. Polna 17	4		Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,

28.	Lubraniec, ul. Polna 19	7	2	Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,
29.	Ossowo	5		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
30.	Kłobia	3		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
31.	Dąbie Kujawskie	4		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
32.	Redecz Wielki	4	2	Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
33.	Kłobia-szkoła	2		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
34.	Świątniki-budynek byłej szkoły	8	7	Woda, wywóz np., ogrzewanie z pieca kaflowego
35.	Sarnowo- szkoła	2		Woda, wywóz np., centralne ogrzewanie
36.	Lubraniec- szkoła	1		Woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie,

6. Na dzień 1 stycznia 2011 roku gmina Lubraniec dysponowała 205 lokalami mieszkalnymi. Administratorami lokali są:
 - 1) Zakład Usług Komunalnych 113 lokali w 32 budynkach,
 - 2) Zespół Obsługi Ekonomiczno-Administracyjnej Szkół i Przedszkola Samorządowego Gminy i Miasta w Lubrańcu 6 lokali w 4 budynkach,
 - 3) urząd gminy i miasta 86 lokali w 29 budynkach.
7. W administrowaniu gminy pozostają 2 budynki w których znajduje się 9 lokali mieszkalnych stanowiących własność Agencji Rolnej Skarbu Państwa po byłym Państwowym Funduszu Ziemi. Są to budynki położone w miejscowościach Siarczyce i Stok, stan prawny nieruchomości nie jest do tej chwili uregulowany.
8. W celu realizacji zadań wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) dopuszcza się wynajem lokali przez gminę z przeznaczeniem na lokale socjalne.
9. Dopuszcza się możliwość powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy o lokale przejęte nieodpłatnie od Agencji Nieruchomości Rolnej.

§ 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 remonty 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>	<i>Adaptacja</i>
2011	W miarę potrzeby	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii		Adaptacja 2 budynków na 14 lokali mieszkalnych
2012	W miarę potrzeby	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty elektryczne, wodnokanalizacyjne, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii,		
2013	W miarę potrzeby	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty elektryczne, wodnokanalizacyjne, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii,	Wyposażenie lokali w łazienki i kanalizację	Remont budynku w Kłobi (pałac), Realizacja przydomowych oczyszczalni,
2014	W miarę potrzeby	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty elektryczne, wodnokanalizacyjne, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii,	Wyposażenie lokali w łazienki i kanalizację	Realizacja przydomowych oczyszczalni,
2015	W miarę potrzeby	Roboty dekarские, blacharstwo, naprawa i przemurowanie kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty elektryczne, wodnokanalizacyjne, roboty nieprzewidziane dotyczące awarii,		

2. Priorytetowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. W pierwszej kolejności winny 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 mieszkalnych 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 gminy.
3. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz może być prowadzona na wniosek najemcy.

§ 4. Zasady polityki czynszowej.

1. Wysokość stawki czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala burmistrz gminy i miasta. 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) urządzenia kuchenne z wyłączeniem węglowych – 10%.
4. Czynsz najmu ustalany według zasad pkt 1 – 3 podlega zwiększeniu o wysokość opłaty eksploatacyjnej i fundusz remontowy ustalany przez wspólnoty mieszkaniowe.
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. Sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Ustalony dotychczas zarząd budynkami i lokalami w okresie najbliższych pięciu lat nie ulegnie zasadniczym zmianom. Nadal głównym zarządcą budynków pozostaje Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o.
2. Ewentualne zmiany zakłada się w zarządzaniu lokalami, które obecnie są w zarządzie gminy. Wiąże się to z obowiązkami posiadania przez zarządcę stosownych uprawnień.
3. Planuje się, że zarząd tymi budynkami przekaże się Zakładowi Usług Komunalnych Sp. z o.o..

§ 6. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy i miasta zarządza bezpośrednio burmistrz gminy i miasta.
2. Burmistrz współpracuje w tym zakresie z powołaną Komisją Mieszkaniową.
3. Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy :
 - a) sprawdzanie stanu technicznego lokali i budynków,
 - b) sprawdzanie warunków mieszkaniowych wnioskodawców,
 - c) przedkładanie propozycji do rozważenia,
 - d) przeprowadzanie wywiadów z wnioskodawcami,
 - e) opiniowanie wniosków osób, którym należałoby przyznać mieszkanie.

§ 7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie Lubraniec będą:
 - a) dochody z czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe i inne opłaty oraz środki z budżetu gminy,
 - b) udział osób fizycznych w kosztach planowanych remontów i modernizacji (lokale w budynkach stanowiących współwłasność).
2. Koszty zarządzania nieruchomościami określa umowa zawarta pomiędzy burmistrzem a podmiotem zarządzającym zasobem mieszkaniowym gminy.

§ 8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Gmina prowadzić będzie działania ciągle mające na celu niezbędny zakres zamiany lokali, szczególnie w przypadkach:
 - a) nieopłacania czynszu przez lokatorów, zamiana na mniejsze lub o niższym standardzie,
 - b) na wnioski indywidualne lokatorów w przypadkach konieczności zamiany z uwagi na dużą lub małą powierzchnię.
2. 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 Gminy i Miasta Lubraniec przedłoży radzie miejskiej propozycję zmian Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Lubraniec na lata 2011 – 2016.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lubrańcu
Kazimierz Magos