**Uchwała Nr LXXI/535/2023
Rady Gminy Lipno**

z dnia 28 grudnia 2023 r.

**w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipno na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i 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 jedn. Dz. U. z 2023 r. poz 725) oraz art. 18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.**Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipno na lata 2024-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.

**§ 3.**Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Przewodniczący Rady Gminy Lipno**Bartosz Zięba** |

Załącznik do uchwały Nr LXXI/535/2023
Rady Gminy Lipno
z dnia 28 grudnia 2023 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipno na lata 2024-2028**

**Rozdział 1.**
**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lipno w poszczególnych latach**

**§ 1.**1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lipno objęty Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipno na lata 2024-2028, zwany dalej "Programem" tworzą lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Gminy Lipno zwanej dalej "gminą" położone w budynkach stanowiących własność gminy, budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz znajdujące się w budynkach użyteczności publicznej.

2. Wykaz budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Adres budynku** | **Liczba lokali** | **Powierzchnia użytkowa lokali w m2** |
| 1. | Goniembice 29 | 1 | 109,40 |
| 2. | Goniembice 30A | 3 | 201,32 |
| 3. | Gronówko 16 | 1 | 30,10 |
| 4. | Klonówiec 12 | 1 | 46,80 |
| 5, | Klonówiec 18 | 1 | 59,00 |
| 6. | Koronowo 11 | 1 | 56,50 |
| 7. | Mórkowo 39 | 5 | 185,11 |
| 8. | Radomicko 67 | 6 | 382,60 |
| 9. | Wilkowice ul. Dworcowa 5 | 1 | 46,00 |
| 10. | Wilkowice ul. Dworcowa 86 | 4 | 182,16 |

**§ 2.**W ramach mieszkaniowego zasobu gminy wyodrębnia się:

1) lokale objęte najmem socjalnym:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Adres budynku**  | **Ilość lokali** | **Rok budowy** |
| Klonówiec 12/1 | 1 | przed 1990 r. |
| Koronowo 11  | 1 | przed 1990 r. |

2) pozostałe lokale mieszkalne:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Adres budynku** | **Ilość lokali** | **Rok budowy** |
| Goniembice 29  | 1 | przed 1990 r. |
| Goniembice 30a  | 3 | po 1970 r. |
| Gronówko 16 | 1 | po 1975 r. |
| Klonówiec 18 | 1 | po 1975 r.  |
| Mórkowo 39 | 5 | przed 1990 r. |
| Radomicko 67  | 6 | przed 1990 r. |
| Wilkowice ul. Dworcowa 5 | 1 | przed l990 r. |
| Wilkowice ul. Dworcowa 86  | 4 | przed 1900 r. |

**§ 3.**1. Stan techniczny budynków znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy ocenić należy jako dostateczny, co oznacza, że w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu. W budynkach tych muszą zostać przeprowadzone remonty, w szczególności napraw wymagają dachy oraz wymagana jest wymiana źródeł ciepła, a także stolarki okiennej i drzwiowej. Ponadto napraw i innych nakładów wymagają elewacje budynków oraz instalacje elektryczne i wodnokanalizacyjne, a także łazienki.

2. Prognozę wielkości i stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia poniższa tabela:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **LATA****(stan na 31.XII)** | **Liczba** **lokali** | **Wodociąg sieciowy** | **Kanalizacja** | **Gaz przewodowy** | **Centralne ogrzewanie** | **Indywidualne ogrzewanie** | **Łazienka i w.c. w mieszkaniu** | **Ciepła woda** | **Wc. poza lokalem** |
| **2024** | A | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| B | 21 | 21 | 10 | 1 | 1 | 20 | 21 | 1 | 0 |
| **2025** | A | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| B | 21 | 21 | 10 | 1 | 1 | 20 | 21 | 1 | 0 |
| **2026** | A | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| B | 17 | 17 | 6 | 1 | 1 | 16 | 17 | 1 | 0 |
| **2027** | A | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| B | 25 | 25 | 14 | 9 | 9 | 16 | 25 | 9 | 0 |
| **2028** | A | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| B | 25 | 25 | 14 | 9 | 9 | 16 | 25 | 9 | 0 |

A - lokale z najmem socjalnym

B - pozostałe lokale mieszkalne

**Rozdział 2.**
**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

**§ 4.**1. W latach 2024-2028 gmina w dalszym ciągu wykonywała będzie remonty i modernizacje wynikające z bieżącego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

2. Analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela:

|  |  |
| --- | --- |
| **Rodzaj remontu** | **Budynek do remontu** |
| Wymiana pokrycia dachowego, sklamrowanie budynku, izolacja przeciwległa ścian, renowacja elewacjiWymiana stolarki okiennej i drzwi frontowych | Radomicko 67Wilkowice ul. Dworcowa 86Mórkowo 39 |
| Naprawa elewacji zewnętrznej | Mórkowo 39 |
| Remont lokali mieszkalnych | Radomicko 67Klonówiec 18Gronówko 16 |

3. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wraz z planowanymi kosztami oraz podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Rok** | **Planowany koszt** | **Wykaz budynków** | **Planowany remont i modernizacja** |
| 2024 | 140.000,00 zł | Radomicko 67Mórkowo 39Klonówiec 12Koronowo 11Wilkowice ul. Dworcowa 86 | Wymiana piecy c.o. w lokalach |
| 7.000,00 zł | Radomicko 67 | Modernizacja instalacji elektrycznej wewnętrznej  |
| 55.000,00 zł | Mórkowo 39 | Modernizacja części wspólnej i poddasza |
| 120.000,00 zł | Radomicko 67 | Sklamrowanie budynku |
| 50.000,00 zł | Wilkowice ul. Dworcowa 86/5 | Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg |
| 2025 | 500.000,00 zł | Radomicko 67 | Naprawa pokrycia dachowego |
| 25.000,00 zł | Mórkowo 39 | Remont elewacji |
| 2026 | 300.000,00 zł | Radomicko 67 | Wymiana izolacji i elewacji |
| 2027 | 20.000,00 zł | Gronówko 16 | Remont łazienki |
| 2028 | 30.000,00 zł | Klonówiec 18 | Remont łazienki |

**Rozdział 3.**
**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

**§ 5.**1. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem lokali.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy będą sprzedawane z zachowaniem zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem, na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) oraz na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Gminy Lipno.

3. Wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży w latach 2024–2028 przedstawia poniższa tabela:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Adres nieruchomości**  | **Łączna ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży**  | **Rok sprzedaży** |
| 1. | Wilkowice ul. Dworcowa 5 | 1 | 2024 |
| 2. | Wilkowice ul. Dworcowa 86 | 4 | 2026 |

4. Nie przewiduje się sprzedaży lokali w roku 2025 oraz w latach 2027-2028.

**Rozdział 4.**
**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

**§ 6.**Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów pokrywały rzeczywiste koszty utrzymania budynków, a w szczególności koszty administrowania, konserwacji i bieżących remontów.

2. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zobowiązani są opłacać czynsz według stawek ustalonych przez Wójta Gminy Lipno w drodze zarządzenia.

3. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

**§ 7.**Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) za najem lokali mieszkalnych;

2) za najem socjalny lokalu.

**§ 8.**1. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu:

1) brak łazienki - 10%;

2) brak w.c. - 10%;

3) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - 10%;

4) brak centralnego ogrzewania - 10%;

5) usytuowanie lokalu na poddaszu użytkowym - 5%;

6) zły stan techniczny budynku - 5%.

2. Obniżki czynszu, o których mowa w ust. 1 nie można zastosować w przypadku gdy najemca otrzymuje dodatek mieszkaniowy.

3. W przypadku wystąpienia w lokalu większej ilości czynników wpływających na obniżenie czynszu określonych w ust. 1, łączna obniżka nie może przekroczyć 50% stawki bazowej czynszu.

**§ 9.**1. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu:

1) lokal usytuowany w budynku położonym w parku lub cichej okolicy - 10%;

2) lokal usytuowany w budynku położonym w Wilkowicach - 10%;

3) lokal usytuowany na parterze lub piętrze budynku - 5%.

2. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny.

**§ 10.**Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym gminy.

**§ 11.**Najemcy, który na własny koszt podwyższył standard mieszkania, nie zwiększa się z tego tytułu stawki czynszu.

**§ 12.**W czasie trwania stosunku najmu gmina może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonała w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

**§ 13.**1. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt Gminy Lipno, na wniosek najemcy, może stosować obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu.

2. Wysokość obniżek ustalonych w oparciu o relację dochodu do kwoty najniższej emerytury określonej w sposób wskazany w art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1251 ze zm.) przedstawia poniższa tabela:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dochód w gospodarstwie jednoosobowym** | **Dochód na osobę w gospodarstwie wieloosobowym** | **Obniżka w %** |
| do 100% najniższej emerytury | do 60% najniższej emerytury | 20 |
| powyżej 100% do 130% najniższej emerytury | powyżej 60% do 80% najniższej emerytury | 10 |

**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**

**§ 14.**1. Zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Wójt Gminy Lipno.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega na racjonalnym gospodarowaniu nieruchomościami, utrzymaniu należytego stanu technicznego budynków przez prowadzenie bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych, a także realizacji zadań wynajmującego wobec najemcy, określonych w obowiązujących przepisach.

3. W latach 2024-2028 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

**Rozdział 6.**
**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

**§ 15.**1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 będą:

1) dochód z czynszu najmu lokali;

2) środki z budżetu Gminy Lipno.

2. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową gminy mogą być również finansowane z innych źródeł zewnętrznych.

**Rozdział 7.**
**Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli a także koszty inwestycyjne**

**§ 16.**1. Wysokość kosztów w latach 2024-2028 kształtować się będzie następująco:

1) bieżąca eksploatacja w roku 2024 - 85.000 zł, w roku 2025 - 87.550 zł, w roku 2026 - 90.156,50 zł, w roku 2027 - 92.881,80 zł, w roku 2028 - 95.668,25 zł;

2) koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków określa § 4 ust. 3 niniejszej uchwały;

3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w skali roku - 15.000 zł;

4) koszty inwestycyjne - 85.0000 zł.

2. W latach 2024-2028 gmina przewiduje wydatki inwestycyjne polegające na budowie budynku wielorodzinnego z 8 lokalami w miejscowości Wilkowice na działce nr 720/5 przy ulicy Dworcowej. Na ten cel w roku 2024 zaplanowano wydatek inwestycyjny w wysokości 85.000,00 zł na wykonanie dokumentacji i pozyskanie dofinansowania.

**Rozdział 8.**
**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

**§ 17.**1. Gmina podejmuje działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

1) zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób;

2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;

3) systematyczną poprawę stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie remontów w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie;

4) wspieranie dobrowolnych zamian lokali pomiędzy najemcami dużych lokali na lokale mniejsze, lokali o wysokich kosztach utrzymania na lokale o niższych kosztach utrzymania.

2. W ramach niniejszego programu, a także ze względów ekonomicznych, nie przewiduje się gruntownych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

**Uzasadnienie**

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipno jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym zadaniem Gminy.

Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lipno na lata 2024-2028 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |