

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LIPNO

z dnia 2024 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.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała 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.

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 należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W projekcie uchwały uregulowano zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu z uwzględnieniem rozstrzygnięcia nadzorczego Nr NP-III.4131.1.29.2024.5 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 2 lutego 2024 r.

Mając powyższe na względzie podjęcie uchwały jest uzasadnione.

WÓJT GMINY LIPNO



Łukasz Litka

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 m ²
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 1990 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 niezagrożące 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 sietkowy	Kanalizacja	Gaz przewodowy	Centralne ogrzewanie	Indywidualne ogrzewanie	Łazienka i WC w mieszkaniu	Ciepła woda	WC poza lokałem
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 wykonywać 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 przeciwwęgła ścian, renowacja elewacji Wymiana stolarki okiennej i drzwi frontowych	Radomicko 67 Wilkowice ul. Dworcowa 86 Mórkowo 39
Naprawa elewacji zewnętrznej	Mórkowo 39
Remont lokali mieszkalnych	Radomicko 67 Klonówiec 18 Gronówko 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 67 Mórkowo 39 Klonówiec 12 Koronowo 11 Wilkowice ul. Dworcowa 86	Wymiana piecy c.o. w lokalach
		Radomicko 67	Modernizacja instalacji elektrycznej wewnętrznej
		Mórkowo 39	Modernizacja części wspólnej i poddasza
		Radomicko 67	Sklamrowanie budynku
		Wilkowice ul. Dworcowa 86/5	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg
2025	500.000,00 zł	Radomicko 67	Naprawa pokrycia dachowego
		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	2025
2.	Wilkowice ul. Dworcowa 86	4	2027

4. Nie przewiduje się sprzedaży lokali w roku 2024, 2026 oraz 2028.

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

§ 6. 1. 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. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu:

- 1) położenie budynku:
 - a) zlokalizowany na terenie miejscowości Lipno lub Wilkowice – podwyżka 20%,
 - b) zlokalizowany na terenie pozostałych miejscowości – obniżka 5%;
- 2) położenie lokalu:
 - a) parter lub pierwsze piętro budynku - podwyżka 10%,
 - b) każde kolejne piętro lub poddasze użytkowe - obniżka 5%;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - a) z centralnym ogrzewaniem – podwyżka 15%,
 - b) bez centralnego ogrzewania – obniżka 10%,
 - c) z przyłączem do sieci wodno-kanalizacyjnej – podwyżka 5%,
 - d) bez przyłącza do sieci wodno-kanalizacyjnej – obniżka 5%,
 - e) lokal z łazienką i WC – podwyżka 10%,
 - f) lokal bez łazienki i/lub WC – obniżka 5%,
 - g) wyposażony w urządzenia techniczne w stanie dobrym – podwyżka 5%,
 - h) wyposażony w urządzenia techniczne w stanie dostatecznym – obniżka 5%;
- 4) ogólny stan techniczny budynku:

- a) dobry – podwyżka 10%,
- b) dostateczny – obniżka 5%.

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

§ 10. 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

§ 11. 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

§ 12. 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

§ 13. 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

§ 14. 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;
- 5) sprzedaż lokali.

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.