

**UCHWAŁA NR XXX/184/2021
RADY GMINY LIPNO**

z dnia 22 grudnia 2021 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipno na lata 2022-2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 i poz. 1834), 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 (t.j. Dz.U. 2020.poz. 611, oraz z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243) Rada Gminy Lipno uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipno na lata 2022-2026, 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 Kujawsko Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Lipno

Andrzej Chojnicki

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

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipno obejmuje lata 2022 - 2026 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Lipno w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lipno według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku stanowi 24 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 961,34 m², usytuowanych w 7 budynkach.

§ 2. 1. Wykaz zasobu mieszkaniowego Gminy Lipno oraz wyposażenie lokali w instalacje i stan techniczny przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Lipno

L.p	Rodzaj Budynku	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia (m ²)	Wyposażenie	Stan
1.	Budynek socjalny	Karnkowo 100	6	192,37	woda, kanalizacja, co	dobry
2.	Budynek socjalny	Kłokock 75	5	185,50	woda, kanalizacja lokalna	dobry
3.	Budynek mieszkalny	Chlebowo 35	6	213,50	woda, kanalizacja lokalna	dobry
4.	Budynek szkoły	Trzebiegoszcz 4 9	4	196,10	woda kanalizacja lokalna, co	dobry
5.	Budynek mieszkalno-usługowy	Lipno ul. Mickiewicza 29	1	41,58	woda, kanalizacja co	dobry
6.	Budynek mieszkalno-usługowy	Złotopole 18A	1	57,34	woda, kanalizacja lokalna	dobry
7.	Budynek mieszkalno-usługowy	Karnkowo 42	1	74,70	woda, kanalizacja lokalna	dobry

2. W okresie objętym programem nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę lokali mieszkalnych.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w wodociąg z sieci, kanalizację, centralne ogrzewanie.

4. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lipno może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

5. W latach 2022-2026 prognozuje się zwiększenie ilości pomieszczeń tymczasowych poprzez zmianę funkcji lokali mieszkalnych o niskim standardzie.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipno na lata 2022–2026 jest poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład tego zasobu.

2. Potrzeby remontowe oraz modernizacyjne budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających korzystania z wody, paliw gazowych i ciekłych, zaopatrzenia w energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wodnej, utrzymanie estetyki budynku i jego otoczenia.

§ 4. Plan remontów uwzględnia stan techniczny i stopień zużycia obiektów znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy Lipno.

§ 5. Zakres prac uzależniony jest od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym, oraz środków pozyskanych przez Gminę Lipno.

§ 6. Zakres planowanych prac w latach 2022-2026 przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Zakres planowanych prac w latach 2022-2026

Lp.	Rodzaj robót	Koszt szacunkowy	Realizacja w latach
1.	Wymiana instalacji grzewczej Karnkowo 100	25 000	2022-2023
2	Remonty bieżące i awarie	120 000	2022-2026

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026

§ 7. Przewidywana sprzedaż mieszkań zasobu mieszkaniowego Gminy Lipno uzależniona będzie od zainteresowania najmów wykupem mieszkań.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipno ustalane są przez Wójta Gminy Lipno w oparciu o przepisy art. 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 9. 1. Za stawkę bazową przyjmuje się wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku wyposażonym w instalację wodno – kanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania przedstawioną w tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy Lipno

L.p.	Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Stawka bazowa czynszu %	Stawka czynszu za 1 m² w zł
1.	Mieszkania z CO, łazienką i WC	100%	2.80 zł

2.	Mieszkania z CO bez łazienki i WC	95%	2,66 zł
3.	Mieszkania bez CO z łazienką i WC	90%	2,52 zł
4.	Mieszkania bez CO z WC lub łazienką	85%	2,38 zł
5.	Mieszkania tylko z wodą	80%	2,24 zł
6.	Mieszkania socjalne	50% najniższej stawki	1,12 zł

2. Stawki czynszu mogą być podwyższone raz w roku, co najmniej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

§ 10. Miesięczna wysokość czynszu za lokal stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz stawki czynszu ustalonej przez Wójta Gminy, uwzględniającej czynniki obniżające stawkę bazową.

§ 11. W przypadku konieczności przeniesienia najemcy do lokalu zamiennego, czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

§ 12. Do stawki czynszu najmu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego nie stosuje się czynników obniżających.

§ 13. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, energię cieplną, wodę, wywóz nieczystości stałych i płynnych.

§ 14. Czynsz za lokale, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m², a które nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych, obowiązuje w wysokości określonej w drodze przetargu.

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

§ 15. 1. Zasady i sposób zarządzania lokalami i budynkami komunalnymi pozostają do dyspozycji Wójta Gminy Lipno z zachowaniem i przestrzeganiem przepisów wynikających z ustawy regulującej ochronę praw lokatorów oraz z zastosowaniem przepisów kodeksu Cywilnego.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Lipno obejmują w szczególności:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego – wynajmowanie mieszkań;
- 2) remonty;
- 3) modernizację;
- 4) adaptację lokali;
- 5) pobieranie opłat z tytułu najmu;
- 6) sprzedaż lokali mieszkalnych.

3. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026

§ 16. Podstawowym źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego Gminy Lipno są przede wszystkim dochody:

- 1) z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) środki z budżetu Gminy Lipno.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków 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 jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 17. 1. W latach 2022 -2026 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w następujących kwotach (tys. zł):

Tabela nr 4. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych oraz planowanych robót remontowych i modernizacyjnych.

L.p	Wyszczególnienie	Rok					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	12 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
2.	Koszty remontów i modernizacji	10 000	25 000	20 000	20 000	25 000	20 000

2. W latach 2022-2026 nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych, tym samym nie planuje się środków finansowych na ten cel.

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 18. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali, w celu utrzymania sytuacji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
- 3) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych;
- 4) podjęcie działań zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

UZASADNIENIE

Uchwalanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2020 r. poz. 611, oraz z 2021 r. poz. 11 i poz. 1243,).

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
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;
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z upływem obowiązywania uchwały Nr X/59/2015 Rady Gminy Lipno z dnia 29 września 2015 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uchwalonej na lata 2015-2020 wystąpiła konieczność opracowania programu na kolejne 5 lat.

Uchwalony i zatwierdzony przez Radę Gminy Lipno Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lipno na lata 2022-2026 będzie podstawą do dalszego racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipno.