

**UCHWAŁA NR XXXII/197/2022
RADY GMINY LIPNO**

z dnia 17 lutego 2022 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, 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. Traci moc uchwała nr XXX/184/2021 r. z dnia 22 grudnia 2021r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipno na lata 2022-2026.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipno.

§ 4. 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 %
1.	Mieszkania z CO, łazienką i WC	100%

2.	Mieszkania z CO bez łazienki i WC	95%
3.	Mieszkania bez CO z łazienką i WC	90%
4.	Mieszkania bez CO z WC lub łazienką	85%
5.	Mieszkania tylko z wodą	80%
6.	Mieszkania socjalne	50% najniższej stawki

2. Stawki czynszu mogą być podwyższane 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. Szacowane wysokości wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.

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
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0	0	0	0	0	0

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.

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.