

**UCHWAŁA NR X/59/15  
RADY GMINY LIPNO**

z dnia 29 września 2015 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipno na lata 2015-2020**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.<sup>1)</sup>), uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipno na lata 2015-2020 ma na celu dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

**Analiza wielkości oraz stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego:**

**§ 2.** Z posiadanych zasobów mieszkaniowych wyodrębnia się:

1) lokale socjalne:

Adres budynku komunalnego	Ilość mieszkań	Rok budowy	Wyposażenie w instalacje
Karnkowo 100	6	przed 1990 r.	elektryczna, wodociągowa, centralne ogrzewanie

2) pozostałe lokale mieszkaniowe:

Adres budynku komunalnego	Ilość mieszkań	Rok budowy	Wyposażenie w instalacje
Wierzbick 14	12	przed 1939 r.	elektryczna
Kłokock 75	3	przed 1939 r.	elektryczna
Złotopole 18	2	przed 1990 r.	elektryczna, wodno-kanalizacyjna
Karnkowo	1	przed 1900 r.	elektryczna, wodno-kanalizacyjna
Trzebiegoszcz	4	przed 1990 r.	elektryczna, wodno-kanalizacyjna

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r., poz. 1322.

Lipno ul. Mickiewicza29	1	przed 1900 r.	elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie
Brzeźno 7	8	przed 1900 r.	elektryczna, wodno-kanalizacyjna
Chlebowo	6	przed 1900 r.	elektryczna, wodno-kanalizacyjna
Razem	36		

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.**

**§ 3. Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji:**

Rodzaj remontu	Wykaz budynków do remontu
Naprawa pokrycia dachowego, remont kapitalny z przebudową	Kłokock
Naprawa elewacji zewnętrznej, stolarki okiennej	Wierzbick
Remont lokali mieszkalnych	Wierzbick Karnkowo Kłokock Złotopole budynek do rozbiórki

**§ 4. 1. Przyjmuje się następujący plan remontów i modernizacji budynków:**

Rok	Planowany koszt w tys zł	Wykaz budynków	Planowany remont i modernizacja
2015	0	Chlebowo	-remont kapitalny z naprawa pokrycia dachowego wraz z dokumentacją wymiana okien
	0	Brzeźno	Budowa przydomowej oczyszczalni
	50,-	Wierzbick	naprawy bieżące i malowanie 2 lokali, szklenie i naprawa okien poprawa konstrukcji dachowej, kominów
	20,-	Karnkowo	remont lokalu - budowa przyłączy kanalizacyjnych, budowa łazienki
	5,-	Złotopole	Inwentaryzacja wraz z dokumentacją, Budynek do rozbiórki
2016	400,- 50-	Kłokock Wierzbick	-remont kapitalny z przebudową , Naprawy bieżące wymiana instalacji elektrycznej
2017	100,-	Karnkowo	Remont kapitalny

	200,-	Trzebiegoszcz	Remont kapitalny
2018	100,-	Złotopole	Naprawa dachu , naprawy bieżące zmiana przyłącza elektr.
2019	20,-	Wierzbick	Naprawy bieżące
2020			

2. W latach 2015-2020 planuje się przekształcenie lokali w Wierzbicku na cele socjalne (w przypadku lokali zamieszkałych nastąpi to z chwilą opróżnienia lokalu).

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

**§ 5.** Wykaz budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży w latach 2015 – 2020

- 1) Brzeźno – budynek 8 rodzinny;
- 2) Chlebowo –budynek 6 rodzinny.

**§ 6. 1.** Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie wyłącznie na rzecz najemców, posiadających umowy i na ich wniosek, a lokali z odzysku w drodze uchwały Rady Gminy Lipno.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015-2020 odbywać się będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782 z późn. zm.) oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianę Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.).

**§ 7.** Wpływy z czynszu przeznacza się na pokrycie kosztów eksploatacyjnych i napraw budynków.

### **Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej**

**§ 8. 1.** Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

2. Wysokość czynszu ustalana jest na podstawie zarządzenia Wójta Gminy Lipno, który ustala stawkę bazową czynszu. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu jest ustalana z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową dotyczących w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
- 3) ogólnego stanu technicznego budynku.

3. Ustala się, że stawkę bazową czynszu można podwyższyć nie częściej niż raz w roku.

4. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

5. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

**§ 9. 1.** Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela. Opłaty dotyczą:

- 1) zużycia wody i odprowadzania ścieków;
- 2) zużycie energii elektrycznej;
- 3) wywóz nieczystości stałych i ciekłych.

2. Korzystający z lokalu zawiera odrębne umowy z dostawcami w/w mediów.

3. Wzrost stawki bazowej musi być zgodny z ustaleniami określonymi w art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**§ 10. 1. Czynniki obniżające stawki czynszu.**

<b>L.p.</b>	<b>Stan wyposażenia mieszkań w instalacje</b>	<b>Stawka czynszu %</b>	<b>Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> w zł</b>
1	Mieszkania z CO, łazienką i WC	100	1,20
2	Mieszkania z CO bez łazienki i WC	86	1,03
3	Mieszkania bez CO z łazienką i WC	73	0,88
4	Mieszkania bez CO z WC lub łazienką	59	0,71
5	Mieszkania tylko z wodą i kanalizacją	45	0,54
6	Mieszkania bez wody i kanalizacji	31	0,37

2. Nie ustala się czynników podwyższających stawkę czynszu w zasobie lokalowym gminy.

**§ 11.** Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

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

**§ 13.** W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

**§ 14.** W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu ulega zmniejszeniu zgodnie z tabelą, o której mowa w § 10 ust. 1.

**§ 15.** Przed zmianą umowy najmu zmieniającej wysokości czynszu, w oparciu o § 13 i § 14, należy sporządzić protokół.

**§ 16.** Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

### **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**

**§ 17.** Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Lipno poprzez:

- 1) zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polegające na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 2) referat finansów w zakresie obsługi finansowo - księgowej.

### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

**§ 18.** Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2020 będą:

- 1) dochody z czynszu;

- 2) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
- 3) środki finansowe pochodzące z budżetu Gminy Lipno.

§ 19. W kolejnych latach obowiązywania uchwały nie przewiduje się zmian źródeł finansowania.

#### **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 jedynym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne.**

§ 20. Wysokość wydatków w latach 2015-2020 kształtować się będzie następująco:

- 1) bieżąca eksploatacja w skali roku – 75.000 zł;
- 2) planowane remonty i modernizacja budynków i lokali zgodnie z § 4 niniejszej uchwały.

§ 21. Wysokość poszczególnych wydatków w latach kolejnych wzrasta o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych z roku poprzedniego.

#### **Rozdział 8.**

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

§ 22. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zakłada się między innymi poprzez sprzedaż lokali. Mieszkańcy będący jednocześnie właścicielami lokali są w większym stopniu zainteresowani utrzymaniem mieszkań i budynku we właściwym stanie, jak również utrzymaniem porządku w otoczeniu budynku.

§ 23. Należy podjąć działania zmierzające do dokonania niezbędnych remontów i modernizacji, co w konsekwencji pozwoli na utrzymanie stanu mieszkaniowego zasobu gminy w dobrym stanie technicznym.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Lipno

**Bohdan Nowak**

## **UZASADNIENIE**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.<sup>1</sup>), nakłada na Radę Gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W uchwale został opisany zasób mieszkaniowy Gminy Lipno, jego wyposażenie i stan faktyczny. Zostały także zaplanowane remonty i modernizacje na przyszłe lata, tak aby utrzymać zasób mieszkaniowy w dobrym stanie a bynajmniej żeby jego stan nie pogarszał się.