



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 18 grudnia 2020 r.

Poz. 3010

UCHWAŁA NR XIX/130/2020 RADY GMINY LIPINKI ŁUŻYCKIE

z dnia 25 listopada 2020 r.

w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lipinki Łużyckie na lata 2021-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn.zm.) w związku z 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 611) uchwała się:

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LIPINKI ŁUŻYCKIE NA LATA 2021-2025

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipinki Łużyckie na lata 2021-2025 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipinki Łużyckie, tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2025;
- 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 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 koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

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

§ 3. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2021-2025 przedstawia się następująco:

- 1) mieszkaniowy zasób Gminy Lipinki Łużyckie tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością Gminy i osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 2) wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy (wg. stanu na dzień 30 września 2020 r.) wynosi 10 budynków w tym 21 lokali mieszkalnych zarządzanych przez gminę, z tego 2 budynki i 5 lokali mieszkalnych ze 100% udziałem gminy, 8 budynków i 16 mieszkań zarządzane przez wspólnoty,
- 3) zasób gminy wynosi łącznie 21 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 993,15 m², w tym 1 lokal socjalny,
- 4) nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań,
- 5) z zasobu mieszkaniowego Gminy wydzielono jedno mieszkanie socjalne. W związku z występowaniem osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego, zachodzi potrzeba wydzielenia dodatkowych mieszkań socjalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy. Wydzielenie takich lokali usprawniłoby rozliczenia finansowe z osobami zalegającymi z opłatami czynszu i innych płatności,
- 6) średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi od 50 do 60 m²,
- 7) prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Lipinki Łużyckie w poszczególnych latach:

Rok	Ilość lokali	Ilość lokali socjalnych
2021	20	1
2022	19	1
2023	18	2
2024	17	2
2025	16	2

- 8) w latach poprzednich ilość lokali stanowiących własność Gminy zmniejszyła się o 1 lokal. W związku z zgłaszanymi deklaracjami najemców mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał sukcesywnie zmniejszeniu,
- 9) posiadane zasoby mieszkaniowe stanowią w 99 % budynki przedwojenne o niskim standardzie technicznym, 1 % stanowią budynki wybudowane w latach osiemdziesiątych. Na terenie Gminy nie występuje budownictwo zakładowe, spółdzielcze, sukcesywnie rozwija się budownictwo prywatne jednorodzinne. Ilość mieszkań komunalnych odzyskiwanych w wyniku naturalnego ruchu ludności jest znikoma a pozyskiwanie mieszkań jest bardzo trudne.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków i lokali realizowane będą w ramach środków finansowych zabezpieczonych na ten cel w budżecie gminy. Budynki tworzące zasób mieszkaniowy Gminy wymagają dość znacznych nakładów remontowych na utrzymanie w należytym stanie technicznym. Stan techniczny poszczególnych budynków i ich elementów wskazuje na konieczność przeprowadzania bieżących remontów. Plan modernizacji i remontów przygotowany przez gminę obejmuje analizę potrzeb remontowych z uwzględnieniem wpływów z czynszów i innych czynników. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie niepogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

2. Wszelkie prace remontowe lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu, znajdujących się w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe będą realizowane proporcjonalnie do wielkości posiadanego udziału. Gmina Lipinki Łużyckie partycypuje w kosztach w ramach swojego udziału we współwłasności, stosując metodę przeliczeniową stosunku powierzchni niesprzedanych lokali do części powierzchni wspólnej.

3. Priorytetem są zadania zmierzające do naprawy i modernizacji instalacji elektrycznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych w tym przewodów spalinowych, wentylacyjnych, zapewnienie szczelności pokryć dachowych, wymiana stolarki okiennej oraz drzwiowej, jak również remont klatek schodowych.

4. W poszczególnych latach przewiduje się finansowanie i realizację remontów według poniższej tabeli w złotych polskich:

Remonty lokali	2021	2022	2023	2024	2025
Budowlane	12 000	7 000	5 000	10 000	10 000
Dekarskie	4 000	4 000	4 000	5 000	5 000
Elektryczne	7 000	4 000	3 000	2 500	3 000
Stolarskie	5 000	5 000	3 000	5 000	5 000
Zduńskie	2 000	3 000	2 000	2 000	1 000
Razem	30 000	23 000	17 000	24 500	24 000

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Planuje się kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców. W latach ubiegłych sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy kształtowała się w następujący sposób:

Lp.	Rok sprzedaży	Ilość lokali
1	2016	0
2	2017	0
3	2018	0
4	2019	1
5	2020	0

Planowana sprzedaż

Lp.	Rok sprzedaży	Ilość lokali
1	2021	1
2	2022	1
3	2023	2
4	2024	1
5	2025	1

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych priorytetem będzie sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, aż do całkowitego zbycia udziału gminy w tych nieruchomościach.

3. Planowana sprzedaż lokali objęta programem uzależniona jest od zainteresowania ich zakupem ze strony najemców.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Wysokość oraz zasady naliczania czynszu uzależnione są od charakteru lokalu, określanego jako lokal komunalny oraz lokal socjalny.

2. Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania czynszu z tytułu najmu lokalu oraz pozostałych opłat związanych z jego eksploatacją, na podstawie indywidualnych umów zawartych z dostawcami mediów.

3. Wysokość czynszu za najem lokali mieszkalnych uzależniona jest od standardu technicznego wyposażenia danego lokalu i pomniejszana jest zgodnie z poniższą tabelą:

czynniki obniżające wartość	wysokość obniżenia %
za położenie budynku poza miejscowością Lipinki Łużyckie	5%
za mieszkanie na poddaszu	10%
za brak c.o.	10%
za brak łazienki	10%
za brak wc	10%
za brak urządzeń wodociągowych	5%
za brak urządzeń kanalizacyjnych	5%

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

Rozdział 6.

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

§ 7. 1. Całością mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Lipinki Łużyckie.

2. W przypadku lokali znajdujących się w gminnym zasobie mieszkaniowym, położonych w budynkach, w których stanowią mniejszość udziałową w częściach wspólnych, zarządzanie odbywa się na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe oraz przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r., poz. 532 z późn.zm.)

3. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków mieszkalnych,
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 3) utrzymywanie w należyтым stanie nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych.

4. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Lipinki Łużyckie są następujące dochody:

- 1) wpływy z czynszu za lokale mieszkalne,
- 2) wpływy z czynszu za lokale użytkowe,
- 3) dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych gminy.

2. Gospodarkę mieszkaniową w latach 2021-2025 kształtować będą następujące czynniki:

- 1) dalsza sprzedaż lokali,
- 2) zwiększanie stawki czynszu najmu raz w roku w dopuszczalnych granicach wzrostu.

Zestawienie przychodów w poszczególnych latach (w tys. zł.)

Przychody	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale mieszkalne	37 000	39 000	41 000	43 000	45 000
Lokale użytkowe	18 000	19 000	20 000	21 000	22 000
Razem	55 000	58 000	61 000	64 000	67 000

Rozdział 8.**Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty**

§ 9. 1. Na wydatki w zakresie utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego składają się w szczególności rodzaje kosztów związane z: bieżącą eksploatacją, remonty, modernizacja lokali i budynków mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne. Ponadto należy zwrócić uwagę, iż opłaty niezależne (c.o., ciepła i zimna woda, wywóz nieczystości stałych oraz płynnych) pokrywa całkowicie najemca lub właściciel lokalu.

Rodzaj kosztów	Wysokość planowanych kosztów w kolejnych latach w tys. zł.				
	2021	2022	2023	2024	2025
Bieżąca eksploatacja	3 000	3 000	4 000	4 000	4 000
Remonty	30 000	23 000	17 000	24 500	24 000
Koszty Zarządu nieruchomościami wspólnymi	13 000	14 000	15 000	16 000	17 000
Inwestycje	0	0	0	0	0
Razem	46 000	40 000	36 000	44 500	45 000

2. Wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych wynikać będą z uchwał podjętych przez właścicieli lokali tj. członków danej wspólnoty.

3. Z uwagi na brak środków finansowych w budżecie gminy nie przewiduje się w kolejnych latach budowy lokali komunalnych.

Rozdział 9.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania**

§ 10. 1. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy będą polegały głównie na:

- 1) całoroczne zabezpieczenie w budżecie gminy środków na przeprowadzanie remontów w lokalach oraz budynkach znajdujących się w zasobie gminy;
- 2) sprawowanie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz szczegółowa windykacja powstałych należności;
- 3) składanie propozycji zamiany lokali na mniejsze i tańsze w eksploatacji stosownie do potrzeb i możliwości finansowych najemców;
- 4) etapowym przeprowadzaniu remontów lokali i budynków komunalnych bez konieczności zamiany na inne lokale;
- 5) składanie propozycji najemców do wykupu lokali na preferencyjnych warunkach.

Rozdział 10.**Postanowienia końcowe**

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipinki Łużyckie.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Jaroslav Bumbul