



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 27 marca 2024 r.

Poz. 2289

UCHWAŁA NR LIII/449/2024 RADY GMINY LIPINKI

z dnia 19 marca 2024 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipinki na lata 2024 - 2028.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Lipinki uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipinki na lata 2024 - 2028” stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipinki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Czełuśniak

Załącznik do uchwały Nr LIII/449/2024
Rady Gminy Lipinki
z dnia 19 marca 2024 r.

**Wieloletni program
gospodarowania mieszkalnym zasobem gminy Lipinki na lata 2024 - 2028 r.**

I. Prognoza dotycząca wielkości posiadania oraz stanu technicznego zasobu mieszkalnego gminy.

1) Mieszkalny zasób gminy Lipinki obejmuje następujące lokale mieszkalne:

- a) lokal mieszkalny położony w miejscowości Lipinki
- b) lokal mieszkaniowy położony w miejscowości Pagorzyna
- c) lokal mieszkaniowy położony w Gorlicach ul. Chopina 21/35 przeznaczony na lokal socjalny
- d) lokal mieszkaniowy położony w Jasle ul. Mickiewicza 154/32 przeznaczony na lokal socjalny

2) Struktura lokali mieszkaniowych jest następująca:

L.p.	Liczba pomieszczeń	Lokal mieszkalny ilość	Miejscowość
1	5	1	Lipinki 44
2	3	1	Pagorzyna 46-budynek szkoły
3	4	1	Gorlice ul. Chopina 21/35
4	5	1	Jasło ul. Mickiewicza 154/32

3) Struktura budynków w których znajdują się lokale mieszkaniowe:

L.p.	Miejscowość	Powierzchnia lokalu	Wyposażenie lokalu	Rok budowy
1	Lipinki 44 - budynek dworu	77,70 m ²	instalacja elektryczna wodno-kanalizacyjna telefoniczna, c.o., łazienka	1910
2	Pagorzyna 46 – budynek	59,20 m ²	instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o.	1952
3	Gorlice ul. Chopina 21/35	41,70 m ²	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o., łazienka	1962
4	Jasło ul. Mickiewicza 154/32	36,96 m ²	Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o., łazienka	1989

II. Analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji.

a) Analiza potrzeb:

Podstawowym zadaniem gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Lokale mieszkalne mogą wymagać drobnych, bieżących remontów takich jak np. częściowa wymiana instalacji elektrycznej, wodno - kanalizacyjnej czy gazowej.

b) Plan remontów i modernizacji:

· Nie planuje się modernizacji zasobów lokalowych gminy, lecz mogą być prowadzone bieżące prace remontowe, wynikłe z koniecznych potrzeb. Bieżące remonty zasobów lokalowych gminy będą prowadzone w miarę uchwalonych w poszczególnych latach bieżących środków finansowych przeznaczonych w budżecie gminy .

III. Planowa sprzedaż lokali.

Gmina Lipinki nie będzie zmierzać w kierunku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz lokatorów.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2024-2028 r., które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkalnego. Wpływy z czynszu powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m² powierzchni użytkowej lokali, ustalonej przez Wójta w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Wysokość stawki bazowej czynszu ustala się na podstawie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu utrzymania 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego.

4. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż raz w roku.

5. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia składki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzona na zasadach przewidzianych ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

6. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:

- a.lokal z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem – podwyższenie o 10%
- b.lokal z doprowadzonym gazem – podwyższenie o 10%
- c.lokal z doprowadzoną instalacją wodno-kanalizacyjną – podwyższenie o 10%
- d.mieszkanie wyposażone w łazienkę – podwyższenie o 10%
- e.dobry stan techniczny budynku- podwyższenie o 10%

7. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:

- a.lokal bez wydzielonej łazienki-obniżka o 10%
- b.lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych - obniżka o 10%
- c.brak instalacji centralnego ogrzewania - obniżka o 10%
- d.brak instalacji gazowej - obniżka o 10%
- e.pogorszony stan techniczny budynku - obniżka o 10%

8. Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny.

9. Czynniki wymienione w ust. 6 i 7 nie mają zastosowania do stawek czynszu obowiązującego w lokalach socjalnych.

10. Maksymalny czynsz nie może przekroczyć w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

11. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania, opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Mieszkaniowym zasobem gminny zarządza Wójt Gminy Lipinki

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

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
- 2) bieżące remonty i konserwację lokali i budynków
- 3) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni

- 4) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali
- 5) zapewnienie i obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych i płynnych

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

W latach 2024-2028 r. finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- a. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i socjalne
- b. wpływy z czynszów za lokale użytkowe
- c. środki budżetowe
- d. środki pozyskane ze środków zewnętrznych

VII. 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 jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

W latach 2024-2028 nie planuje się realizacji inwestycji, modernizacji i remontów lokali oraz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Planowane koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2024-2028:

- 2024 r. – do 5000 zł /rocznie
- 2025 r. – do 5000 zł /rocznie
- 2026 r. – do 5000 zł /rocznie
- 2027 r. – do 5000 zł /rocznie
- 2028 r. – do 5000 zł /rocznie

Gmina ponosi koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi tj. mieszkaniem socjalnym Golice, ul. Chopina 21/35 w wysokości około 1 200 zł rocznie.

W związku z powyższym planowane koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi tj. mieszkaniem socjalnym Golice, ul. Chopina 21/35 na lata 2024-2028 wynosić będą:

- 2024 r. – do 1200 zł /rocznie
- 2025 r. – do 1200zł /rocznie
- 2026 r. – do 1200 zł /rocznie
- 2027 r. – do 1200 zł /rocznie
- 2028 r. – do 1200 zł /rocznie

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. W celu utrzymania zasobu mieszkalnego na odpowiednim poziomie wykonywane będą konieczne remonty bieżące lokali mieszkalnych.

2. Nie planuje się sprzedaży lokali.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Czełuśniak