



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 6 kwietnia 2021 r.

Poz. 1370

UCHWAŁA NR XXV/186/2021 RADY GMINY W LIPNIKU

z dnia 29 marca 2021 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego "Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipnik na lata 2021-2026"

Na podstawie art. 7 ust.1 pkt.7, art 18 ust. 2 pkt. 6 i 15, art 40 ust.2 pkt.3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 3, 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 (Dz. U. 2020 roku, poz. 611 z późn. zm.) Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni "Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipnik na lata 2021 - 2026" w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipnik.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy
w Lipniku

Stanisław Mazur

Załącznik do uchwały Nr XXV/186/2021

Rady Gminy w Lipniku

z dnia 29 marca 2021 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipnik na lata 2021-2026.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy nałożonym na nią przez ustawę z dnia 8 czerwca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 roku, poz. 713 z późn. zm.) oraz ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 roku, poz. 611 z późn. zm.). O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany podjętych przedsięwzięć zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno - gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych, infrastrukturalnych i techniczno - organizacyjnych.

Rozdział 1.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach .**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipnik na dzień 31.12.2020 roku wchodzi 14 lokali mieszkalnych w tym:

- a) 10 lokali mieszkalnych znajduje się w 7 budynkach, stasnowiących 100 % własności Gminy Lipnik
- b) 3 lokale znajdujące się 1 budynku wielomieszkaniowym, objętym Wspólnotą Mieszkaniową z udziałem Gminy,
- c) 1 lokal mieszkalny znajdujący się w budynku mieszkalnym z udziałem Gminy.

2. Z ogólnej liczby lokali komunalnych 14 - dwa lokale wydziela się jako lokale socjalne, które znajdują się w budynku Ośrodka Zdrowia we Włostowie nr 51/1 i 51/2 a także z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się lokal przeznaczony do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy w gminie, który znajduje się w budynku w Malicach Kościelnych nr 57/1.

3. Mieszkaniowy zasób Gminy Lipnik stanowią lokale mieszkalne, których wykaz zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1.**Wykaz lokali mieszkaniowych w mieszkaniowym zasobie Gminy na terenie gminy Lipnik.**

lp	Adres budynku i nr lokalu mieszkalnego	pow. użytkowa w m ²	ilość izb	wyposażenie techniczne lokalu	stan techniczny budynku
1	Włostów - 51/2 Ośrodek Zdrowia	41,00	3	energia elektryczna,gaz, c.o., woda, kanalizacja, łazienka, w.c.	dobry
2	Włostów - 51/1 Ośrodek Zdrowia	53,95	4	energia elektryczna,gaz, c.o., woda, kanalizacja, łazienka, w.c.	dobry
3	Włosów - 183/1 Agronomówka	55,5	3	energia elektryczna, gaz, c.o., woda, kanalizacja, łazienka, w.c.	dobry.
4	Włostów - 48/2 -budynek biblioteki	55	3	energia elektryczna, gaz, c.o., woda, kanalizacja, łazienka, w.c.	dobry
5	Włosów nr 1 budynek szkoły	56	3	energia elektryczna, gaz, c.o., woda, kanalizacja, łazienka, w.c.	dobry
6	Lipnik nr 23/1 w budynku szkoły	46	3	energia elektryczna, gaz, c.o., woda,	bardzo dobry

				kanalizacja, łazienka, w.c.	
7	Lipnik nr 36/2 budynek weterynarii	54,9	3	energia elektryczna, gaz, c.o., woda, kanalizacja, łazienka, w.c.	bardzo dobry
8	Lipnik nr 36/1 budynek weterynarii	63,2	4	energia elektryczna, gaz, c.o., woda, kanalizacja, łazienka, w.c.	bardzo dobry
9	Malice Kościelne nr 57/1	70,2	3	energia elektryczna, c.o., woda, kanalizacja, łazienka, w.c.	dobry
10	Malice Kościelne - nr 57/2	45,6	3	energia elektryczna, c.o., woda, kanalizacja, łazienka, w.c.	dobry
11	Włostów 245F/5	33	2	energia elektryczna, woda	dostateczny
12	Włostów 245F/6	26	2	energia elektryczna, woda	dostateczny
13	Włosów 245F/9	18	2	energia elektryczna, woda	dostateczny
14	Słoptów -nr 21 w budynku szkoły	51	3	energia elektryczna, woda, kanalizacja, łazienka, c.o.	dostateczny

4. Zasady wynajmowania lokali mieszkaniowych i lokali socjalnych oraz zamiany mieszkań określa uchwała nr III/17/2002 Rady Gminy w Lipniku z dnia 29 maja 2002 roku w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z późniejszymi zmianami. W przypadku osób, z którymi zostanie zawarta umowa najmu na czas trwania stosunku pracy nie stosuje się kryteriów określonych w wyżej wymienionej uchwale.

5. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez budowę nowych mieszkań.

6. Wielkość zasobu mieszkaniowego systematycznie maleje w związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań.

7. Zwiększa się zapotrzebowanie na lokale socjalne, które wynika z następujących przyczyn:

a) zabezpieczenia lokali socjalnych osobom, które utraciły mieszkanie na skutek klęsk żywiołowych lub złego stanu technicznego,

b) obowiązku zabezpieczenia przez gminę lokalu socjalnego w przypadku orzeczenia przez sąd wyroku o eksmisję,

c) zabezpieczenia lokali socjalnych w innych okolicznościach niż wymienione wyżej.

8. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń będących własnością Gminy o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, a także poprzez wydzielenie mieszkań socjalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego z chwilą ich zwolnienia przez dotychczasowych najemców.

9. Sprzedaż lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipnik odbywać się będzie na zasadach określonych Uchwałą Rady Gminy w Lipniku i właściwymi przepisami.

Rozdział 2

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

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy znajdujące się w budynkach, które były wybudowane kilkanaście lub kilkadziesiąt lat temu.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany, obrazuje go tabela nr 1.

3. Ocena stanu technicznego zasobu jest dokonywana w oparciu o okresowe przeglądy, sprawdzenie stanu technicznego obiektów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 roku poz. 1333 z późn. zm.).

4. Przy kwalifikowaniu budynków do remontu brany jest pod uwagę stan techniczny poszczególnych elementów budynku określonych podczas corocznych przeglądów technicznych.

5. W celu poprawy stanu technicznego budynków i lokali wykonane będą remonty i konserwacje zapewniające poprawę bezpieczeństwa ich mieszkańców oraz zabezpieczające budynki przed dalszą degradacją i w stanie technicznym nie pogorszonym.

6. Szacunkowy zakres remontów i konserwacji przewidzianych do wykonania w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy gminy przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2.
Wykaz remontów

Rok	Wykaz remontów i konserwacji	koszty w zł.
2021	Wartość ogółem: remonty i konserwacje bieżące	5 000,00 zł 5 000,00 zł
2022	Wartość ogółem: remonty i konserwacje bieżące	5 000,00 zł 5 000,00 zł
2023	Wartość ogółem: remonty i konserwacje bieżące	5 000,00 zł 5 000,00 zł
2024	Wartość ogółem: remonty i konserwacje bieżące	5 000,00 zł 5 000,00 zł
2025	Wartość ogółem: remonty i konserwacje bieżące	5 000,00 zł 5 000,00 zł
2026	Wartość ogółem: remonty i konserwacje bieżące	5 000,00 zł 5 000,00 zł

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali mieszkaniowych

Ustala się plan sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach obowiązywania programu według tabeli nr 3.

Tabela nr 3.

Plan sprzedaży lokali mieszkalnych

lp.	Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży	Planowany rok sprzedaży	Położenie lokalu
1	-	2021	-
2	jeden lokal	2022	Budynek wielomieszkaniowy Włostów 245F
3	jeden lokal	2023	Budynek wielomieszkaniowy Włostów 245F
4	jeden lokal	2024	Budynek wielomieszkaniowy Włostów 245F
5	-	2025	-
6	-	2026	-

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2021-2026, które pokryją koszty bieżącego utrzymania lokali i budynków oraz zapewnią pozyskiwanie środków na remonty.

2. Stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające bądź podwyższające tę stawkę ustala Wójt Gminy Lipnik, wydając w tej sprawie zarządzenie w oparciu o zasady określone niniejszą uchwałą oraz obowiązujące przepisy.

3. Czynsz za lokal mieszkalny ustalony jest według stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających poziom czynszu.

czynniki obniżające poziom czynszu:

- brak instalacji wod. kan. - 10%,
- brak gazu przepływowego i c.o. - 10%,
- mieszkanie na poddaszu - 10%.

Suma wszystkich czynników obniżających stawkę bazową czynszu wynosi 30%.

4. Stosowanie współczynników zwiększających stawki czynszowe za dokonane przez najemców ulepszenia lokalu jak i sposób rozliczeń z tego tytułu określone są indywidualnie na podstawie pisemnych umów w tym zakresie.

5. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, niezależnie od właściciela tj. w szczególności: opłat za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody, opłat za odbiór odpadów komunalnych, nieczystości płynnych, opłat za korzystanie z gniazda anteny zbiorczej w przypadku gdy

korzystający, nie mają zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50% najniższego czynszu za lokal mieszkalny.

7. Przyjmuje się, że stawka bazowa czynszu będzie podwyższona nie częściej niż raz w roku.

8. Odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego uiszczone co miesiąc do dnia opóźnienia lokalu z zastrzeżeniem art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ustala się w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

9. Przejmuję się możliwość okresowego obniżenia maksymalnie o 20% wysokości czynszu najmu lokalu na wniosek najemcy w przypadku, gdy opłacany czynsz jest równy bądź wyższy od 1,5 % wartości odtworzonej lokalu, pod warunkiem, że najemca nie posiada już uprawnień do dodatku mieszkaniowego, zaś średni dochód w przeliczeniu na członka jego gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, nie przekroczy kwoty określonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 roku poz. 2133 z późn. zm.). Obniżka czynszu następuje na wniosek najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy. szczegółowy tryb udzielania obniżki czynszu regulują przepisy art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

10. Czynsz najmu lokalu płatny jest w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry za dany miesiąc, za wyjątkiem gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

1. Zarząd mieszkaniowy zasobem gminy obecnie prowadzony jest przez Wójta Gminy za wyjątkiem budynku we Włostowie nr 245 F, którego lokalami zarządza Zakład Gospodarki Komunalnej w Lipniku oraz lokali w budynkach szkolnych, którymi zarządzają Dyrektorzy Zespołów Szkół.

2. Zadania w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu mieszkań.

3. W okresie obowiązywania programu nie przewiduje się zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Lipnia w latach obowiązywania programu będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz części wpływów z tytułu sprzedaży tychże lokali, jednak środki otrzymane z tych tytułów będą nie wystarczające na prawidłowe utrzymanie tego zasobu, a przynajmniej w stanie nie pogorszonym.

2. Przyjmuje się zasadę, że koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego powinny być pokryte wpływami uzyskanymi z czynszu najmu lokali mieszkalnych oraz dotacji z budżetu Gminy w przypadku remontów lub modernizacji budynków.

3. Biorąc pod uwagę realne wpływy z czynszu lokali oraz dotacji z budżetu Gminy, można oszacować następujące wielkości wpływów w kolejnych latach obowiązywania programu:

Tabela nr 4.

Źródła finansowania zasobu mieszkaniowego

Lata	Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne w zł	Środki z budżetu gminy na remonty w zł	Ogółem w zł
2021	6400,00	5 000,00 zł	11400,00
2022	6800,00	5 000,00 zł	11800,00
2023	6600,00	5 000,00 zł	11600,00
2024	6500,00	5 000,00 zł	11500,00
2025	6800,00	5 000,00 zł	11800,00
2026	6800,00	5 000,00 zł	11800,00

Rozdział 7

Przewidywana wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021 - 2026.

1. Wysokość wydatków związana z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy uwarunkowana jest wielkością wniesionych przez najemców opłat czynszowych oraz przyznanej gminie dotacji.

2. Przewiduje się wysokość wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach jak w poniższej tabeli nr 5.

Tabela nr 5.
Wysokość wydatków w latach 2021-2026

lp.	Wyszczególnienie kosztów	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	bierząca eksploatacja	4 500,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 500,00 zł	5 500,00 zł
2	remonty i modernizacja lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł	5 000,00 zł
3	wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0
4	koszty zarządu i utrzymanie nieruchomości wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	1 900,00 zł	1 800,00 zł	1 600,00 zł	1 500,00 zł	1 300,00 zł	1 300,00 zł

Rozdział 8

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

Zasób mieszkaniowy Gminy Lipnik jest niewielki, niezaspokajający wszystkich niezbędnych potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w tym zakresie. Stąd też bardzo ważne jest prawidłowe jego utrzymanie, wykorzystanie i racjonalne gospodarowanie.

W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a także mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochrony lokatorów należy przejąć następujące zasady:

1. W przypadku zamian lokali między najemcami, należy umożliwić dokonywanie tych zamian najemcom, nie posiadającym zadłużenia z tytułu opłat czynszowych.
2. Preferowanie zamian lokali większych na mniejsze, posiadające obniżony standard wyposażenia, w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.
3. Dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach na mniejsze.
4. Dążenie do odzyskiwania do ponownego zasiedlenia mieszkań zajmowanych przez osoby posiadające tytuł prawny do innego lokalu bądź domu.
5. Racjonalne wykorzystywanie środków finansowych na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.
6. Aktywna windykacja należności czynszowych. Najemcy o trudnej sytuacji materialnej będą informowani o możliwościach uzyskania dodatków mieszkaniowych i innych form pomocy.