

**UCHWAŁA
RADY GMINY LIPKA**

z dnia 24 listopada 2023 r.

NR LV/427/2023

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lipka
na lata 2024 – 2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 poz. 725 ze zm.) Rada Gminy Lipka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipka na lata 2024-2029.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipka ma na celu określić podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym oraz stworzyć warunki do zaspokajania potrzeb zapewnienia lokali mieszkalnych, lokali zamiennych i lokali socjalnych.

§ 2. Uchwała określa:

1. Postanowienia ogólne.
2. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
4. Sprzedaż lokali w kolejnych latach.
5. Zasady polityki czynszowej.
6. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach.
7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
8. 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, wydatki inwestycyjne.
9. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipka:
 - 1) niezbędny zakres zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - 2) planowaną sprzedaż lokali.

**Rozdział 2.
Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Lipka**

§ 3. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lipka składa się z 11 mieszkań położonych w 5 budynkach gminnych stanowiących własność Gminy.

2. We wspólnotach mieszkaniowych znajdują się 2 gminne lokale mieszkalne znajdujące się w 1 budynku.

3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipka, przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 poz. 682 ze zmianami) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225).

4. Wielkość zasobu mieszkaniowego, wyszczególnienie lokali stanowiących własność Gminy Lipka oraz stan techniczny przedstawiają poniższe tabele.

Wykaz budynków stanowiących własność Gminy Lipka

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia użytkowa	Razem powierzchnia
1.	Batorowo 21/1	1	66,50	-	-	66,50
2.	Lipka, ul. Sępoleńska 40	1	53,55	-	-	53,55
3.	Potulice 3	1	25,85	-	-	25,85
4.	Scholastykowo 4	3	166,70	-	-	166,70
5.	Scholastykowo 23	-	-	5	184,45	184,45

Wykaz budynków i ilość lokali mieszkalnych stanowiąca własność gminy we wspólnotach mieszkaniowych

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia lokali gminnych
1	Kiełpin 38	2	111,65

§ 4. Planuje się systematyczne zmniejszanie ilości mieszkań poprzez sprzedaż lokali i budynków mieszkalnych. Pierwszeństwo w nabyciu mieszkań przysługuje najemcom lokali posiadającym umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony.

§ 5. Znajdujące się w mieszkaniowym zasobie Gminy lokale o niższym standardzie, po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców, mogą być wynajmowane jako lokale socjalne.

§ 6. Nie przewiduje się zwiększenia ilości lokali mieszkalnych. Ewentualnie utworzenie lokali może być jedynie podyktowane koniecznością zapewnienia mieszkania zastępczego w następstwie zdarzeń losowych.

§ 7. Lokale socjalne będą pozyskiwane przez przekształcenie dotychczasowych lokali mieszkalnych o małej powierzchni i niskim standardzie, z których najmu zrezygnowano lub przez adaptację istniejących pomieszczeń dotychczas nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz poprzez podejmowanie zadań inwestycyjnych w kolejnych latach.

§ 8. Budynki, w stosunku do których nadzór budowlany wyda decyzję o ich wyłączeniu z użytkowania ze względu na stwierdzenie stanu bezpośrednio grożącego zawaleniem, po ich opróżnieniu z dotychczasowych lokatorów mogą być przeznaczone do rozbioru lub sprzedaży. Sprzedaż wymaga zgody Rady Gminy Lipka.

§ 9. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lipka oraz ich bieżącą aktualizację prowadzi Zakład Gospodarki Komunalnej LIPKA Sp. z o.o.

Rozdział 3.

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

§ 10. 1. Ustala się następujące kategorie stanów technicznych budynków mieszkalnych:

- a) "3"- stan budynku ustala się jako dobry- budynek oraz znajdujące się w nim lokale w okresie objętym analizą nie wymaga napraw
- b) "2"- stan budynku ustala się jako dostateczny- elementy konstrukcyjne budynku oraz znajdujących się w nim lokali są w zadowalającym stanie, remontu lub wymiany wymaga stolarka okienna oraz drzwiowa, konserwacja pokrycia dachowego, naprawa rynien, remont lub wymiana instalacji,
- c) "1"- stan budynku ustala się jako niedostateczny- elementy budynku jak i znajdujące się w nim lokale są uszkodzone, wymagany jest kapitalny remont związany z dużymi nakładami finansowymi.

2. Analiza wieku budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy wskazuje, iż budynki wymagają znacznych nakładów finansowych na ich niezbędne utrzymanie w należytym stanie technicznym między innymi ze względu na stosowane w okresie ich budowy materiały i technologie. W tych budynkach należy przewidzieć nakłady na modernizację lub dążyć do ich sprzedaży. Stan techniczny budynków przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Położenie budynku	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Batorowo 21/2	2	2	2	2	2	2
2.	Lipka, ul. Sepoleńska 41	2	2	2	2	2	2
3.	Potulice 3	2	2	2	2	2	2
4.	Scholastykowo 4	3	3	3	3	3	3
5.	Scholastykowo 23	2	2	2	2	2	2

3. Stan techniczny budynków lub poszczególnych jego elementów wskazują na konieczność przeprowadzenia bieżących remontów. Dokonane remonty pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie, co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.

4. Budynki wymagają podjęcia robót remontowych: elementów konstrukcyjnych, dachów, odnowienia elewacji, klatek schodowych, instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych.

5. Zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wykazuje potrzebę uzyskania standardów technicznych, które powinny docelowo posiadać budynki i lokale mieszkalne.

§ 11. Wysokość wydatków na remonty i modernizację w okresie obowiązywania Programu będzie uzależniona od aktualnych potrzeb zaplanowanych wartości w budżecie.

Rok	Wysokość wydatków na remonty i modernizacje [zł]
2024	36 000
2025	37 000
2026	37 500
2027	38 000
2028	38 500
2029	39 000
Razem	226 000

§ 12. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

§ 13. 1. Sprzedaży podlegać będą sukcesywnie wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, w których znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne.

2. W pierwszej kolejności odbywać się będzie sprzedaż lokali w budynkach, w których proces został już zapoczątkowany oraz w sytuacji gdy wszyscy najemcy w budynku wyrażą gotowość wykupu lokalu mieszkalnego.

§ 14. 1. Nabywcy będącemu najemcą lokalu mieszkalnego, który za pisemną zgodą wynajmującego poniósł udokumentowane, mające wpływ na wartość lokalu nakłady na przebudowę lokalu, przebudowę strychu lub innego pomieszczenia na lokal mieszkalny, budowę lokalu mieszkalnego w ramach nadbudowy lub rozbudowy, odlicza się od wartości rynkowej lokalu wartość rynkową tych nakładów pod warunkiem, że nakłady te nie podlegały wcześniejszemu rozliczeniu w czynszu lub też nie były zwrócone najemcy w inny sposób.

2. Obowiązek udokumentowania poniesionych nakładów jak i pisemnej zgody wynajmującego spoczywa na nabywcy lokalu.

3. Wartość nakładów poniesionych przez nabywcę będącego najemcą lokalu mieszkalnego, uwzględniana jest w wycenie rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość rynkową lokalu.

§ 15. Najemcom lokali, którzy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu mogą być oferowane lokale zamienne na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.). Ponadto istnieje możliwość przeznaczenia powyższych lokali do sprzedaży w drodze przetargu wraz z najemcami.

§ 16. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach czynnych placówek oświaty i pozostałych budynkach użyteczności publicznej oraz wszędzie tam gdzie nie występuje możliwość wydzielenia, wyodrębnienia działki gruntu, na której usytuowany jest lokal lub brak możliwości wykonania dojazdu do tej działki oraz ustanowienia samodzielności lokalu.

§ 17. Nakłady poniesione przez nabywcę lokalu mieszkalnego na remont kapitalny lokalu, przebudowę strychu lub innego pomieszczenia na lokal mieszkalny podlegają na wniosek nabywcy odliczeniom, jeżeli wynajmujący uprzednio wyraził zgodę na piśmie na dokonanie tych remontów. Poniesione nakłady nabywca jest zobowiązany udokumentować rachunkami.

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej

§ 18. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, zwaną stawką bazową ustala Wójt Gminy Lipka.

§ 19. Stawkę czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zwaną stawką bazową, dla lokalu, którego najem nastąpił po 01 stycznia 2005 roku ustala Wójt Gminy Lipka, przy czym nie może być ona niższa niż 1% wartości odtworzeniowej lokalu, z wyłączeniem zamiany lokalu zaproponowanej przez wynajmującego.

§ 20. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu, przy czym nie dotyczą one stawki czynszu za lokale socjalne.

1) stawka bazowa czynszu podlega podwyższeniu za:

a) położenie lokalu:

- miejscowość Lipka- 10%,

b) wyposażenie techniczne:

- woda- 15%,

- kanalizacja- 15%,

- centralne ogrzewanie- 20%,

- ciepła woda- 20%,

c) standard przestrzenny:

- wc wydzielony- 10%,

- łazienka, łazienka z wc- 20%,

d) stan techniczny:

- budynek po remoncie kapitalnym przeprowadzonym po roku 2004- 10%.

§ 21. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym wyliczonej według zasad w § 19.

§ 22. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu

2. Przed zmianą wysokości czynszu z przyczyn określonych w ust. 1 strony umowy najmu zobowiązane są sporządzić protokół potwierdzający fakt zaistnienia tych przyczyn.

§ 23. Ustala się obowiązek płatności czynszu najmu lokalu w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności.

§ 24. Nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy gospodaruje Wójt Gminy Lipka przy pomocy Zakładu Gospodarki Komunalnej LIPKA Sp. z o.o., opierając się na następujących zasadach:

1) utrzymania zasobu w należyтым stanie technicznym i zaspokajaniu potrzeb remontowych,

2) zapewnienia stałego i nieprzerwanego świadczenia usług w zakresie zarządzania zasobem,

3) zapewnienia skutecznego nadzoru i kontroli nad działalnością zarządców i realizacją ich zadań,

4) podnoszenia jakości wykonywanych usług w zakresie zarządzania zasobem oraz utrzymywania korzystnych parametrów ekonomicznych tego zarządzania,

5) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez racjonalizację wykorzystania zasobu mieszkaniowego.

§ 25. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w § 1 polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

§ 26. 1. Zarząd i administrację lokalami stanowiącymi własność gminy sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej LIPKA Sp. z o.o.

2. Zarząd i administrację lokalami w czynnych placówkach oświaty sprawuje gminna jednostka organizacyjna.

3. Sposób zarządu w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe ustala się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021, poz. 1048).

4. Zarządca pobiera czynsz i inne opłaty związane z wynajmowaniem lokali oraz dokonuje w imieniu gminy wpłat należnych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i innych opłat związanych z wyodrębnionym lokalem mieszkalnym stanowiącym własność Gminy Lipka.

5. Szczegółowe zadania oraz zasady wykonywania zarządu określone zostaną w umowie.

§ 27. Zmiana zarządcy wymaga wypowiedzenia określonego w warunkach umowy.

Rozdział 5.

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lipka

§ 28. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym należy do organów Gminy Lipka.

§ 29. W latach 2024 - 2029 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Lipka.

§ 30. Wójt Gminy Lipka przyjmuje wnioski o lokal mieszkalny, lokal socjalny lub lokal zamienny od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali w trybie i na zasadach określonych w Uchwale dotyczącej zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lipka.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 31. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2029 będą w szczególności:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dochody z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) dochody z dzierżaw i najmu części nieruchomości znajdujących się w zasobie,
- 4) dochody ze sprzedaży mieszkań,

2. Planuje się pozyskiwanie środków zewnętrznych w celu dokonywania i modernizacji lokali socjalnych.

Rozdział 7.

Wysokość nakładów na remonty oraz modernizację lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

§ 32. 1. Przewiduje się, że w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wysokość wydatków w kolejnych latach kształtować się będzie wg § 11 niniejszej uchwały.

2. Ostateczny zakres rzeczowo- finansowy planu na lata 2024-2029 będzie corocznie weryfikowany na etapie tworzenia budżetu Gminy na dany rok.

3. W wyjątkowych sytuacjach, np. gdy nastąpi konieczność natychmiastowego wykonania nieplanowanego remontu z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i mienia, przewiduje się zwiększenie kwoty wydatków w budżecie Gminy.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipka

§ 33. 1. Wynajmujący w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Lipka podejmować będzie działania polegające na:

- 1) zamianach lokali, w tym:

- a) zamianie w ramach zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiadające wielkości rodziny i sytuacji materialnej,
 - b) zamianach sposobu użytkowania na mieszkalne np. wolnych przestrzeni w budynkach, adaptacja strychu.
 - c) zamianach zmierzających do wyodrębnienia zasobu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Lipka z zastrzeżeniem uzależnienia zamiany lokali od uregulowania wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego,
- 2) sprzedaży lokali:
- a) udzielanie bonifikat dla najemców wyrażających chęć wykupu mieszkań,
 - b) dokonywanie sprzedaży mieszkań na raty,
 - c) sprzedaż lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
- 3) Weryfikacji umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy w oparciu o art. 11 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Ustalone potrzeby remontowe i plan remontów wykazują, że nie jest konieczne wyłączenie lokali z eksploatacji w celu wykonania remontu.

3. Gmina Lipka będzie w dalszym ciągu oferować do sprzedaży dotychczasowym najemcom, na warunkach preferencyjnych lokale mieszkalne w budynkach z wyodrębnioną własnością lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipka.

§ 35. Traci moc Uchwała Nr XXXV/242/18 Rady Gminy Lipka z dnia 26 stycznia 2018 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lipka na lata 2018-2023.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Lipka

Piotr Wandas

UZASADNIENIE

Zgodnie z art 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2023 poz. 40 ze zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach zastrzeżonych ustawami do jej kompetencji. Art. 40 ww. ustawy stanowi, że na podstawie upoważnień ustawowych gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 poz. 725 ze zm.) w powyższym zakresie odsyła do art. 21 wskazując kompetencje rady gminy do uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania i zasad wynajmowania lokali.

Uchwała Nr XXXV/242/18 Rady Gminy Lipka z dnia 26 stycznia 2018 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lipka na lata 2018-2023 traci moc z końcem roku 2023, zatem podjęcie uchwały w zaproponowanym kształcie jest zasadne.