

**UCHWAŁA NR XXXII/155/2017  
RADY GMINY LIPUSZ**

z dnia 12 stycznia 2017 r.

**w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipusz na lata 2017 – 2026**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz.446 wraz 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 1610), Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipusz na lata 2017 – 2026, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipusz.

**§ 3.** Traci moc obowiązująca uchwała Rady Gminy Lipusz: Nr V/24/2015 z dnia 16 lutego 2015 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipusz na lata 2012-2021 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2015 r., poz.1066).

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Janusz Wawer**

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lipusz na lata 2017-2026.**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Głównym celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipusz na lata 2017 – 2026 zwanego dalej „Programem” jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

- 1) Utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym.
- 2) Zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Lipusz zwana dalej „Gminą”.
- 3) Tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

2. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań.

3. Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będących własnością Gminy.

4. Określenie stanu technicznego zasobu:

1/ Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

2/ Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców.

5. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Lipusz określa tabela nr 1.

Tabela nr 1. Zasoby mieszkaniowe gminy Lipusz

Lp.	Adres Lokalizacja	Lokale mieszkaniowe	Powierzchnia użytkowa lokali w m <sup>2</sup>	Lokale mieszkaniowe socjalne	Wyposażenie lokali	Pomieszczenia sanitarne Wiek budynku
1.	ul. Poczтовая 1, Lipusz	7	239,95	-	instalacja wod.-kan. piece kafłowe, centralne ogrzewanie etażowe – 2 mieszkania	4 mieszkania – łazienka, wc 2 mieszkania –wc 1 mieszkanie – brak łazienki, wc wspólne  Budynek w wieku powyżej 20 lat
2.	ul. Majkowskiego 9, Lipusz	4 (w tym 1 służbowy)	192	-	instalacja wod.-kan. centralne ogrzewanie	mieszkania z łazienką, wc  Budynek w wieku powyżej 20 lat
3.	ul. Młyńska 12, Lipusz	2	81,61	-	instalacja wod.-kan. centralne ogrzewanie	1 mieszkanie – łazienka, wc 1 mieszkanie – wspólna łazienka i wspólne wc

						Budynek w wieku powyżej 20 lat
4.	ul. Wybickiego 1A, Lipusz	1	34	-	instalacja wod.- kan. centralne ogrzewanie	mieszkanie z łazienką, wc Budynek w wieku powyżej 20 lat
5.	ul. Rogali 1, Lipusz	3	171,46	-	instalacja wod.- kan. centralne ogrzewanie	mieszkania z łazienką, wc Budynek w wieku powyżej 20 lat
6.	ul. Rogali 1, Lipusz	2 lokale przeznaczone na służbowe	112,38	-	instalacja wod.- kan. centralne ogrzewanie	mieszkania z łazienką, wc Budynek dobudowany do istniejącego (poz.5) oddany do użytku w 2013 r.
7.	Tuszkowy 2A	4	157,40	-	instalacja wod.- kan. piece kaflowe	1 mieszkanie – łazienka, wc 3 mieszkania – bez łazienki, wspólne wc Budynek w wieku powyżej 20 lat
8.	ul. Szeroka 41, Lipusz	12	459,04	-	instalacja wod.- kan. centralne ogrzewanie	mieszkania z łazienką, wc Budynek oddany do użytku w 2007 r.
9.	ul. Kolejowa 4/3, Lipusz	1	54,72	-	instalacja wod.- kan. piece kaflowe	mieszkanie z łazienką, wc Budynek w wieku powyżej 20 lat
10.	ul. Lipowa 10/1, Lipusz	1	63,65	-	instalacja wod.- kan. centralne ogrzewanie	mieszkanie z łazienką, wc Budynek w wieku powyżej 20 lat

### **Rozdział 3.**

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

**§ 3.1.** Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy ocenia się na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane /tekst jednolity: Dz. U. z 2016, poz. 290 z późn. zm./.

2. Część zasobu mieszkaniowego Gminy charakteryzuje się znacznym stopniem dekapitalizacji. Ze względu na wiek budynków oraz brak środków na bieżącą konserwację zasoby mieszkaniowe uległy zużyciu i wymagają remontów.

Część budynków wymaga działań termomodernizacyjnych. Powszechną wadą zwłaszcza w budynkach wzniesionych przed 1945 r. jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych lub jej całkowity brak. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie wykonuje się wszystkich niezbędnych modernizacji, remontów i wyburzeń.

3. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Lipusz winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

4. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

5. Należy przyjąć następujące priorytety w zakresie remontów i modernizacji:

1/ Usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków i elementów konstrukcyjnych.

2/ Zapewnienie szczelności pokryć dachowych.

3/ Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

4/ Termomodernizacja budynków.

6. Realizacja remontów i modernizacji, o których mowa w ust. 1 ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

#### **Rozdział 4. Sprzedaż lokali.**

**§ 4.** Nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych, koncentrując się przede wszystkim na systematycznym i postępującym remoncie tychże mieszkań.

W uzasadnionych przypadkach, po dokonaniu szczegółowej analizy dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych.

#### **Rozdział 5. Zasady polityki czynszowej**

**§ 5. 1.** Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy ustalana jest Zarządzeniem Wójta Gminy z uwzględnieniem określonych niniejszym Programem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

##### **2. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową:**

- |                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| 1/ budynki w wieku do 10 lat       | + 30 % stawki bazowej |
| 2/ budynki w wieku od 10 do 20 lat | + 15 % stawki bazowej |

##### **3. Czynniki obniżające stawkę bazową:**

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 1/ mieszkania bez łazienki, wc wspólne z innymi najemcami       | - 15 % stawki bazowej |
| 2/ mieszkania z wc, bez łazienki                                | - 10 % stawki bazowej |
| 3/ mieszkanie ze wspólną łazienką i wspólnym wc z innym najemcą | - 10 % stawki bazowej |
| 4/ mieszkania bez centralnego ogrzewania                        | - 25 % stawki bazowej |

4. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

5. Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Gminy.

6. Różnicę pomiędzy kosztami rzeczywistymi eksploatacji lokali komunalnych, a wpływami wynikającymi ze stawki czynszu za te lokale pokrywa Gmina.

7. Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, koszty remontów i modernizacji budynków, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, oświetlenia części wspólnych budynku, utrzymania terenu wokół budynku.

8. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór ścieków, nieczystości stałych.

9. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lipusz.

10. Podwyższanie czynszu może być dokonywane przez Wójta Gminy Lipusz nie częściej niż jeden raz na 6 m-cy.

11. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

12. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń podnoszących standard lokalu mających wpływ na wysokość czynszu.

13. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do kasy wynajmującej lub na wskazany przez niego rachunek bankowy, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

14. W przypadku powstania zaległości czynszowej i braku możliwości ich spłaty przez wynajmującego Wójt Gminy Lipusz może wskazać propozycję zamiany na lokal o niższym standardzie wyposażenia lub mniejszej powierzchni

## **Rozdział 6.**

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

§ 6.1 Zasobem mieszkaniowym Gminy Lipusz zarządza Wójt Gminy Lipusz poprzez zatrudnionych pracowników w ramach Referatu Komunalnego, Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa.

#### Przedmiotem zarządu jest:

- wynajmowanie mieszkań,
- remonty,
- modernizacja,
- adaptacja lokali,
- wynajmowanie lokali użytkowych,
- pobieranie opłat z tytułu najmu.

2. Zasady przydziału lokali mieszkalnych reguluje odrębna uchwała Rady Gminy.

## **Rozdział 7.**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków w kolejnych latach**

§ 7. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:

- 1/ wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2/dofinansowanie remontów oraz przedsięwzięć inwestycyjnych ze środków z budżetu Gminy,
- 3/ pożyczki na przedsięwzięcia inwestycyjne,
- 4/ dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej.

2. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy składają się koszty eksploatacji bieżącej i koszty remontów.

§ 8. 1. Szacunkowe koszty bieżącej eksploatacji w latach:

- 2017 - 90 000 zł
- 2018 - 90 000 zł + 5% = 94 500 zł
- 2019 - 94 500 zł + 5% = 99 225 zł
- 2020 - 99 225 zł + 5% = 104 186 zł
- 2021 - 104 186 zł + 5% = 109 395 zł
- 2022 - 109 395 zł + 5% = 114 865 zł
- 2023 - 114 865 zł + 5% = 120 608 zł

2024 - 120 608 zł + 5% = 126 638 zł

2024 - 126 638 zł + 5% = 132 970 zł

2025 - 132 970 zł + 5% = 139 619 zł

2026 - 139 619 zł + 5% = 146 600 zł

W/w koszty mogą ulegać podwyższeniu w zależności od potrzeb remontowych w kolejnych latach.

2. Koszty remontów oraz wydatki inwestycyjne planowane będą w zależności od pozyskanych środków na przedsięwzięcia inwestycyjne dotyczące budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

#### **Rozdział 8.**

##### **Polityka Gminy w zakresie racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

§ 9. 1. Remonty budynków i lokali mieszkalnych obejmować będą taki zakres, który nie wymaga przydzielenia najemcom lokalu zamiennego.

2. Wykonanie przyłączy kanalizacyjnych do budynku znajdującego się w mieszkaniowych zasobach gminy realizowana będzie w ramach zadań gminy.

#### **Rozdział 9.**

##### **Postanowienia końcowe**

§ 10. 1. Sytuacje faktyczne, bliżej nie określone w niniejszym programie, które wymagałyby natychmiastowej reakcji zobowiązany jest rozwiązywać Wójt Gminy, zgodnie ze swoimi kompetencjami i upoważnieniem w tym zakresie Rady Gminy.

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

## **Uzasadnienie**

W związku z przeprowadzonymi remontami-adaptacją lokali mieszkalnych w budynkach: przy ul. Pocztowej 1 oraz przy ul. Lipowej 10/1 w Lipuszu w zakresie wyposażenia lokali w urządzenia centralnego ogrzewania oraz pomieszczenia sanitarne zostały zmienione zapisy w Rozdziale 2, w tabeli pod l.p. nr 1 i 10.

W Rozdziale 5 uległy zmianie czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu – uzależniając wysokość od wieku budynku: do 10 lat, od 10 do 20 lat.