

**UCHWAŁA NR XXXII/203/2021
RADY GMINY LIPIE**

z dnia 31 marca 2021 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lipie na lata 2021-2025

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 2020r. poz. 713 z późn.zm) oraz 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 2020r. poz. 611 z późn.zm)

**Rada Gminy Lipie
uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lipie na lata 2021-2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipie.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Lipie

Zbigniew Bystrzykowski

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lipie na lata 2021-2025
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**

Mieszkaniowy zasób Gminy Lipie tworzą lokale mieszkalne, położone w budynkach stanowiących własność gminy oraz w budynkach stanowiących współwłasność gminy i innych podmiotów,

Zestawienie zasobów mieszkaniowych w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy Lipie wg. stanu na 1.01.2021r.			
Adres i nazwa budynku	Ilość lokali gminy	Powierzchnia użytkowa lokali gminy (m²)	udział gminy w budynku
Wspólnota mieszkaniowa „Nad Stawem” Lipie ul. Stawowa 1	7	360.35	współwłasność
Wspólnota mieszkaniowa „Dom Nauczyciela” Lipie ul. Częstochowska 33	2	64.43	współwłasność
Parzymiechy ul. Krzepicka 18	5	250.98	własność
Wspólnota mieszkaniowa Zbrojewsko 14A	2	57.20	współwłasność
Kleśniska ul. Szkolna 2	11	535.40	własność
Rębielice Szlacheckie 93	1	96.00	własność
Ośrodek zdrowia Stanisławów 63	1	79.60	współwłasność
	29	1443.96	

Przewiduje się w kolejnych latach powiększanie zasobu mieszkaniowego, w szczególności przez adaptacje innych budynków komunalnych na cele mieszkaniowe. W 2022r. zostanie oddanych do użytkowania 8 lokali w budynku po dawnym przedszkolu pod adresem Zimnowoda 60.

Pomniejszenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może następować w efekcie adaptacji lokali mieszkalnych na cele niemieszkalne związane z realizacją zadań własnych gminy, rozbiórki budynków w złym stanie technicznym lub sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców lub w przetargu.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach			
Lata	Ilość lokali		
2021	29		
2022	36		
2023	35		
2024	34		
2025	33		

Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach – ilość lokali			
Lata	dobry	zadawalający	niezadawalający
2021	12	5	12
2022	20	5	11
2023	20	5	10
2024	20	5	9
2025	20	5	8

Oznaczenie:

- stan techniczny dobry – po generalnym remoncie,
- stan techniczny zadowolający –wymaga wykonania drobnych prac remontowych (np. wymiana okien)
- stan techniczny niezadowolający –wymaga generalnego remontu.

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

1. Stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i budynków, w których te lokale się znajdują, uzależniony jest od: ich wieku, stopnia zużycia, zakresu dotychczas przeprowadzanych napraw i remontów, sposobu użytkowania i możliwości finansowych gminy oraz wspólnot mieszkaniowych. Obecny stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy określany jest głównie jako dobry lub niezadowolający. W związku z czym planuje się przeprowadzanie corocznych planowych prac remontowych, w zakresie dotyczącym lokali i budynków, których stan techniczny sklasyfikowany został jako zadowolający i niezadowolający.

2. W zakresie remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotyczących części wspólnych budynków zakres prac uzależniony jest od decyzji właścicieli kształtujących coroczny plan gospodarczy oraz posiadanych środków zgromadzonych na funduszu remontowym, a przy planowaniu prac modernizacyjnych lub generalnych remontów również możliwości pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych.

3. W dużej mierze zakres remontów warunkuje wielkość corocznych wpływów z głównych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej i przyznanych na tej podstawie wielkości środków budżetowych, a wykonywanie prac modernizacyjnych, podwyższających standard budynków uzależniony jest od możliwości częściowego pozyskania zewnętrznych (poza budżetowych) środków na ich przeprowadzenie.

Adres i nazwa budynku	Nr lokali gminy	Analiza potrzeb
Wspólnota mieszkaniowa „Nad Stawem” Lipie ul. Stawowa 1	2,4,6,7,8,9,10	Bieżąca konserwacja. Konieczność przeprowadzenia generalnego remontu budynku mieszkalnego (wzmocnienie stropów, wymiana pokrycia dachowego, termomodernizacja budynku, remont kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, rynien, instalacji odgromowej, remont klatki schodowej, w tym malowanie, wymiana instalacji wod-kan, remont schodów wew. izew.). Ponadto należy wymienić źródła ciepła w lokalach na ekologiczne, i podłączyć budynek do sieci gazowej. Konieczność rozbiórki budynków gospodarczych przynależnych do lokali.
Wspólnota mieszkaniowa „Dom Nauczyciela” Lipie ul. Częstochowska 33	4, drugi lokal brak numeru	Bieżąca konserwacja. Remont klatki schodowej. W lokalu wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji elektrycznej, malowanie ścian, remont balkonu, wymiana źródeł ciepła na ekologiczne, podłączenie budynku do sieci gazowej.
Parzymiechy ul. Krzepicka 18	1-5	Bieżąca konserwacja. Konieczność przeprowadzenia generalnego remontu budynku mieszkalnego (wzmocnienie stropów, wymiana pokrycia dachowego, termomodernizacja budynku, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, rynien, instalacji odgromowej, remont klatki schodowej, w tym malowanie, wymiana instalacji wod-kan, remont schodów wew. izew., remont kominów).

		Należy wymienić źródła ciepła w lokalach na ekologiczne.	
Wspólnota mieszkaniowa Zbrojewsko 14A	6,7	Bieżąca konserwacja. Remont lokali (wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, modernizacja instalacji wod-kan, malowanie ścian, wymiana źródeł ciepła na ekologiczne).	
Kleśniska ul. Szkolna 2	1-11	Bieżąca konserwacja	
Rębielice Szlacheckie 93	brak nr	Bieżąca konserwacja. Wymiana źródła ciepła na ekologiczne.	
Ośrodek zdrowia Stanisławów 63	brak nr	Bieżąca konserwacja. Remont zbiornika bezodpływowego. Wymiana źródła ciepła na ekologiczne	
Zimnowoda 60	1-8	Przebudowa budynku - adaptacja budynku po przedszkolu na mieszkania socjalne, po zakończeniu inwestycji bieżąca konserwacja.	
Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata			
Termin	Adres budynku	Zakres rzeczowy planowanych robót	Wartość robót w zł
2021	Zimnowoda 60	Przebudowa budynku	1 000 000
2021	Lipie ul. Częstochowska 33/4	Wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji elektrycznej, remont balkonu w lokalu	12 000
2021	Zbrojewsko 14A, lokale 6 i 7	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach	5 000
2021	Lipie ul. Stawowa 1	Malowanie klatek schodowych w budynku	10 000
2022	Zimnowoda 60	Przebudowa budynku	1 047 883,91
2022	Lipie ul. Stawowa 1	Wymiana rynien budynku	30 000
2022	Zbrojewsko 14A, lokale 6 i 7	Modernizacja instalacji wod-kan, malowanie ścian w lokalach	20 000
2023	Lipie ul. Częstochowska 33/4	wymiana źródła ciepła w lokalu	10 000
2023	Lipie ul. Częstochowska 33	remont klatki schodowej w budynku	10 000
2023	Parzymiechy ul. Krzepicka 18	Termomodernizacja, wymiana pokrycia dachowego budynku. Wymiana źródeł ciepła oraz stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach.	400 000
2024	Lipie ul. Stawowa 1	Termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego. Wymiana w lokalach źródeł ciepła oraz stolarki okiennej i drzwiowej.	1 500 000
2024	Stanisławów 63	Wymiana źródła ciepła w budynku, remont zbiornika bezodpływowego	20 000
2025	Rębielice Szlacheckie 93	Wymiana źródła ciepła, stolarki okiennej dla lokalu	20 000
2025	Lipie ul. Częstochowska 33	Termomodernizacja, wymiana pokrycia dachowego budynku	100 000

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Prognozuje się zmianę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w związku z kontynuacją sprzedaży w kolejnych latach lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy na rzecz dotychczasowych najemców, w szczególności w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz sprzedaży lokali mieszkalnych w przetargach. W związku z tymi działaniami zakłada się sukcesywny, ale nieznaczny spadek ilości lokali gminnych.

Planowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach	
Lata	Ilość lokali
2021	0
2022	1
2023	1
2024	1
2025	1

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samofinansowanie się gospodarki mieszkaniowej. Niemniej jednak czynsze nie mogą być jedynym źródłem finansowania i utrzymania lokali i budynków. Do utrzymania budynków w dobrym stanie technicznym niezbędne są również środki własne gminy, ponieważ część zasobu oddana jest w najem socjalny lokali, w ramach którego mieszkania wynajmowane są za niski czynsz. Ponadto w celu dostosowania zasobu do właściwego stanu technicznego, w szczególności starych budynków, i obowiązujących przepisów konieczne jest zainwestowanie dużych środków finansowych, których nie da się pozyskać np. z czynszów.

2. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

Czynniki podwyższające stawkę bazową			
x	czynnik	wyszczególnienie	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
1	położenie budynku	Położenie budynku w miejscowościach: Lipie, Parzymiechy	10
2	ogólny stan techniczny budynku	budynek termomodernizowany	5
3	położenie lokalu w budynku	indywidualne wejście do lokalu	2
4	wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	Sprawne centralne ogrzewanie z kotłowni	10
		Sprawne Wc i łazienka oddzielnie w lokalu	2
		Sprawna antena zbiorcza	2
Czynniki obniżające stawkę bazową			
x	czynnik	wyszczególnienie	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1	położenie budynku	przy drodze powiatowej	2
2	ogólny stan techniczny budynku	do generalnego remontu	20
		do remontu	10
3	położenie lokalu w budynku	na parterze lub na pierwszym piętrze (jeśli klatka schodowa jest do remontu lub dach jest do remontu)	5
4	wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	brak sprawnej instalacji: wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej w lokalu,	7% za brak każdej instalacji
		WC poza budynkiem	7%

3. Warunki obniżania czynszu:

1) Ustala się obniżki czynszu w następującej wysokości:

- a) 20% dla najemców, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego jest niższa niż 50% kwoty uzasadniającej stosowanie obniżki czynszu,
- b) 10% dla najemców, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego jest równa lub wyższa niż 50% kwoty uzasadniającej stosowanie obniżki czynszu.

2) Obniżki nie udziela się najemcom, którzy:

- a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- b) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu.

3) Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po jej udzieleniu przez Wójta.

4) Informację o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udziela się wnioskodawcy w terminie 40 dni od daty wpływu kompletnego wniosku do urzędu gminy Lipie.

4. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy.

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

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) wyłanianiu osób uprawnionych do wynajmu lokali komunalnych, zawieranie i rozwiązywanie umów najmu;
- 2) prowadzeniu ewidencji posiadanego zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 2) naliczanie należności z tytułu najmu: czynszu i opłat za media;
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali oraz podejmowanie innych działań mających na celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- 4) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych;
- 5) wykonywanie przeglądów lokali i budynków i podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym;
- 6) przeprowadzanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali oraz budynków;
- 7) wyrażanie zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach;
- 8) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi z udziałem własności Gminy realizowane jest na podstawie odrębnych przepisów prawa oraz statutów oraz uchwał podjętych przez właścicieli tworzących wspólnoty mieszkaniowe, i w szczególności polega na wyłanianiu zarządzającego nieruchomością i ustaleniu zakresu przekazanych uprawnień i obowiązków lub samodzielnym realizowaniu zarządzania przez właścicieli lokali, podejmowaniu działań utrzymujących nieruchomości wspólne w niepogorszonym stanie technicznym, wykonywaniu przeglądów technicznych wymaganych przepisami prawa.

3. W kolejnych latach nie przewiduje się przeprowadzenia zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Przyjmuje się zasadę dążenia do finansowania bieżącej gospodarki mieszkaniowej ze środków finansowych zaliczanych do podstawowych źródeł finansowania, z wyłączeniem przeprowadzanych remontów kapitalnych i modernizacji, w stosunku do których przyjmuje się za zasadne utrzymanie współfinansowania bądź pełnego finansowania ze źródeł dodatkowych. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są:

A. Główne źródła

- a) wpływy z tytułu czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i dzierżawy gruntu,
- b) wpływy z tytułu opłat niezależnych od właściciela związanych z najmem,
- c) odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego.
- d) wpływy ze sprzedaży lokali o których mowa w pkt. a.

B. Dodatkowe źródła:

- a) budżet gminy Lipie,
- b) dotacje, pożyczki i kredyty komercyjne,
- c) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach,
- d) Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie,
- e) środki unijne m.in.: Regionalny Program Operacyjny.

2. Źródłami finansowania w kolejnych latach utrzymania części wspólnych budynku Wspólnot Mieszkaniowych są wpłaty właścicieli lokali w tych budynkach na fundusz remontowy i bieżący. Dodatkowymi źródłami finansowania są kredyty, pożyczki oraz środki unijne.

3. Źródłami finansowania w kolejnych latach utrzymania części wspólnych budynku ośrodka zdrowia w Stanisławowie są środki budżetów gminy Lipie i powiatu Kłobuckiego na podstawie zawieranych porozumień dotyczących podziału kosztów. Dodatkowymi źródłami finansowania są kredyty, pożyczki oraz środki unijne.

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

Wysokość kosztów w kolejnych latach					
Koszty (zł)/Kolejne lata	2021	2022	2023	2024	2025
bieżącej eksploatacji	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
remontów	12 000	30 000	10 000	10 000	10 000
modernizacji lokali i budynków	12 000	20 000	10 000	10 000	10 000
zarządu nieruchomościami wspólnymi	15 000	15 000	30 000	30 000	30 000
koszty inwestycyjne	1 000 000	1 047 883,91	400 000	1 500 000	100 000
Razem	1 042 000	1 115 883,91	453 000	1 553 000	153 000

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania *mieszkaniowym zasobem gminy*, a w szczególności:

A. niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

B. planowaną sprzedaż lokali.

Działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym:

1. Przedkładanie przez wójta propozycji zamiany dotychczas zajmowanych lokali na inne lokale w zasobie najemcom lokali gminy: przeznaczonych do sprzedaży, w przypadku jeśli najemca nie jest zainteresowany wykupem lokalu i nie skorzysta z pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu, lub przeznaczonych do remontu na czas remontu, lub przeznaczonych do rozbiórki.

2. Sprzedaż lokali w: Lipiu ul. Stawowa 1, Parzymiechach ul. Krzepicka 18, znajdujących się w budynkach o stanie technicznym niezadawalającym. Sprzedaż lokali w Lipiu ul. Częstochowska 33, znajdujących się w budynku o stanie technicznym zadawalającym.

3. Wyrażanie zgody najemcom mieszkaniowego zasobu gminy, na ich wnioski, na dokonanie zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innego zasobu:

1) w przypadku gdy lokal lub dojazd do lokalu są niedostosowane do zamieszkującej go: osoby niepełnosprawnej lub osoby starszej;

2) najemca zajmuje lokal o powierzchni znacznie przekraczającej jego potrzeby lub nie jest w stanie ponieść kosztów jego utrzymania i ubiega się o lokal o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie;

3) w lokalu występuje nadmierne zagęszczenie.

4. Likwidacja lokalu niesamodzielnego wykorzystywanego na cele mieszkaniowe - w Lipiu ul. Częstochowska 33.

5. Przygotowywanie nieruchomości gruntowych celem zbycia pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe lub wykorzystanie pod budownictwo wielorodzinne. Powstanie nowych budynków mieszkalnych spowoduje migrację części osób dotychczas zajmujących lokale do nowych zasobów mieszkaniowych, co pozwoli na ponowne wykorzystanie mieszkań przez osoby oczekujące na przydział lokalu.

6. Umożliwianie osobom posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od najemcy odpracowania zaległości czynszowych jako formy ograniczenia wzrostu zadłużenia.

7. Coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków finansowych na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

8. Weryfikowanie korzystania z lokali poprzez:

- monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których mają tytuł prawny i ustalanie czy lokale nie zostały podnajęte lub oddane do bezpłatnego użytkowania bez zgody wynajmującego;
- ustalanie faktycznej ilości osób zamieszkujących lokal.