

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipno na lata 2019-2023

Rozdział I

§ 1. Prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

PROGNOZA WIELKOŚCI I STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY LIPNO (2019-2023)										
LATA (stan na 31.XII)	Liczba lokali		Wodociąg sietciowy	Kanalizacja	Gaz przewodowy	Centralne ogrzewanie	Piece	Łazienka i wc w mieszkaniu	Ciepła woda	Wc poza lokałem
2019	A*	5	5	3	0	2	3	3	5	2
	B*	15	15	9	5	14	1	15	15	0
2020	A*	5	5	5	0	2	3	5	5	0
	B*	14	14	9	5	14	1	14	14	0
2021	A*	5	5	5	0	2	3	5	5	0
	B*	9	9	9	5	9	0	9	9	0
2022	A*	5	5	5	0	2	3	5	5	0
	B*	9	9	9	5	9	0	9	9	0
2023	A*	5	5	5	0	5	0	5	5	0
	B*	9	9	9	5	9	0	9	9	0

A* - lokale socjalne B* - pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. Z posiadanych zasobów mieszkaniowych wyodrębnia się :

1) lokale socjalne:

Adres budynku komunalnego	Ilość mieszkań	Rok budowy
Mórkowo 39	5	przed 1990 r.

2) pozostałe lokale mieszkalne:

Adres budynku komunalnego	Ilość mieszkań	Rok budowy
Goniembice 29	1	przed 1990 r.

Goniembice 30a	3	po 1970 r.
Radomicko 67	6	przed 1990 r.
Wilkowice ul. Dworcowa 5	1	przed 1990 r.
Wilkowice ul. Dworcowa 86	4	przed 1900

Rozdział II

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

§ 3. Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji:

Rodzaj remontu	Wykaz budynków do remontu
Naprawa pokrycia dachowego	Radomicko 67 Goniembice 30a Mórkowo 39
Wymiana stolarki okiennej i drzwi frontowych	Wilkowice ul. Dworcowa 86
Naprawa elewacji zewnętrznej	Radomicko 67
Remont lokali mieszkalnych	Mórkowo 39 Wilkowice ul. Dworcowa 86 Radomicko 67

§ 4. Przyjmuje się następujący plan remontów i modernizacji budynków:

Rok	Planowany koszt	Wykaz budynków	Planowany remont i modernizacja
2019	25000	Radomicko 67	- dokumentacja na naprawę pokrycia dachowego
	3500		- wymiana drzwi zewnętrznych
	50000	Wilkowice 86	- naprawa pokrycia dachowego
	30000	Mórkowo 39	- naprawa pokrycia dachowego
2020	5000	Wilkowice 86	- remont klatek schodowych
	200000	Radomicko 67	- naprawa pokrycia dachowego
	3500		- przebudowa linii elektrycznej
2021	45000	Goniembice 30a	- naprawa pokrycia dachowego
	2000	Mórkowo 39	- remont klatek schodowych
2022	1000		- wymiana drzwi
	8000	Mórkowo 39	- remont łazienki
2023	15000	Mórkowo 39	- instalacje centralnego ogrzewania

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 5. 1. Wykaz budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży w latach 2019 – 2023

L.p	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Rok sprzedaży
1.	Goniembice 29	1	2019
2.	Wilkowice 86	4	2020
3.	Radomicko	6	2021

2. Nie przewiduje się sprzedaży budynków i lokali w latach 2022-2023

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne
- 2) za lokale socjalne.

§ 7. Wpływy z czynszu przeznacza się na pokrycie kosztów eksploatacyjnych i napraw budynków.

§ 8. Koszty eksploatacji budynków obejmują: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń do wspólnego użytku w tym za energię elektryczną, koszty związane z przeglądami technicznymi wynikającymi z odrębnych przepisów.

§ 9. Za koszty napraw budynku uważa się wydatki poniesione na : remonty, konserwacje i roboty konieczne do utrzymania budynku oraz jego otoczenia w należytym stanie, a w szczególności wydatki na konserwację i naprawę pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych, przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, urządzeń przeciwpożarowych oraz pomieszczeń przeznaczonych bezpośrednio do wspólnego użytku.

§ 10. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody oraz odbioru nieczystości stałych i płynnych w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą usług.

§ 11. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

- 1) za brak łazienki w mieszkaniu 10%
- 2) za brak w.c. w mieszkaniu 10%
- 3) za brak instalacji wodno-kanalizacyjnej w mieszkaniu 10%
- 4) za brak centralnego ogrzewania w mieszkaniu 10%
- 5) za usytuowanie mieszkania na poddaszu użytkowym 5%
- 6) za stan techniczny budynku znacznie poniżej standardu 5%

§ 12. Ustala się czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- 1) za mieszkanie usytuowane w budynku położonym w parku lub cichej okolicy 10%
- 2) za mieszkanie usytuowane w budynku położonym w Wilkowicach 10%
- 3) za mieszkanie usytuowane na parterze lub piętrze budynku 5%

§ 13. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 14. Najemcy, który na własny koszt podwyższył standard mieszkania, nie zwiększa się z tego tytułu stawki czynszu.

§ 15. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 16. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu ulega zmniejszeniu zgodnie z § 11.

§17. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt Gminy Lipno, na wniosek najemcy stosuje obniżki czynszu naliczonego dla danego lokalu według obowiązujących stawek, zgodnie z poniższą tabelą w oparciu o relację dochodu do kwoty najniższej emerytury, określonej w sposób wskazany w art.94 ust.2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1270 ze zm.)

Dochód miesięczny w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód Miesięczny przypadający na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Obniżka
do 100% najniższej emerytury	do 60% najniższej emerytury	do 20%
od 101% do 130% najniższej emerytury	od 61% do 80% najniższej emerytury	do 10%

§18. Obniżki czynszu, o których mowa w §17 nie stosuje się w odniesieniu do najemców którzy:

- a) pobierają dodatek mieszkaniowy
- b) zajmują lokal socjalny lub pomieszczenie tymczasowe

§ 19. Przed zmianą umowy najmu zmieniającej wysokości czynszu, w oparciu o § 15 i § 16, należy sporządzić protokół określający przyczyny tych zmian.

Rozdział V

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

§ 20. **1.** Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt poprzez:

- 1) Referat Inwestycji oraz Referat Ochrony Środowiska, Nieruchomości i Gospodarki Przestrzennej w zakresie obejmującym w szczególności: utrzymanie należytego stanu technicznego budynków, w tym prowadzenie remontów, konserwacji technicznej sieci i urządzeń,
- 2) Referat Finansów w zakresie obsługi finansowo-księgowej.

2. W okresie realizacji Programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 21 . Określa się w roku 2019 następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:

- 1) dochody z czynszu,
- 2) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych,

§ 22. W kolejnych latach realizacji Programu nie przewiduje się zmian w zakresie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Rozdział VII

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, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jedynym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne.

§ 23. Wysokość wydatków w roku 2019 kształtować się będzie następująco:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji w roku 2019 – 65.000 zł
- 2) koszty zarządu w roku 2019 - 2000 zł
- 3) koszty planowanych remontów i modernizacji budynków i lokali zgodnie z § 4 niniejszej uchwały

§ 24. Wysokość poszczególnych wydatków , o których mowa w §23 pkt 1 i 2 w kolejnych latach realizacji Programu wzrasta o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych z roku poprzedniego.

§ 25. W okresie realizacji Programu nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych .

Rozdział VIII

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

§ 26. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zakłada się między innymi poprzez sprzedaż lokali. Mieszkańcy będący jednocześnie właścicielami lokali są w większym stopniu zainteresowani

utrzymaniem mieszkań i budynku we właściwym stanie, jak również utrzymaniem porządku w otoczeniu budynku.

§ 27. Należy podjąć działania zmierzające do dokonania niezbędnych remontów i modernizacji, co w konsekwencji pozwoli na utrzymanie stanu mieszkaniowego zasobu gminy w dobrym stanie technicznym.