



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 14 listopada 2025 r.

Poz. 2718

UCHWAŁA NR XV/103/2025 RADY GMINY LIPINKI ŁUŻYCKIE

z dnia 6 listopada 2025 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipinki Łużyckie na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r., poz. 1153) 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 (Dz.U. z 2023 r., poz. 725) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Lipinki Łużyckie;
- 2) Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Lipinki Łużyckie;
- 3) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lipinki Łużyckie na lata 2026-2030;
- 4) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725)

2. Niniejszy Program określa podstawowe kierunki działania Gminy w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym. Podstawowym celem i założeniem Programu jest racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

3. Zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy, zadaniem własnym Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

4. Gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez zapewnienie im lokalu mieszkalnego, w miarę realnych możliwości Gminy.

5. Zasady przydziału mieszkań komunalnych reguluje odrębna uchwała Rady Gminy Lipinki Łużyckie.

6. Organem opiniodawczym w sprawach mieszkaniowych jest Komisja Mieszkaniowa powołana przez Wójta Gminy.

7. Dla opracowania Programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy według stanu na dzień 30 września 2025 r.

Rozdział 2.**Wielkość, stan prawny oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy
na dzień 30 września 2025 roku**

§ 2. 1. Komunalny zasób mieszkaniowy Gminy stanowi 15 lokali mieszkalnych, w tym 1 lokal będący przedmiotem umowy najmu socjalnego lokalu. Lokal oddany w najem socjalny znajduje się w miejscowości Brzostowa nr 21/7. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkalna zasobu wynosi 728,81 m².

2. Zestawienie wielkości, stanu prawnego oraz stanu technicznego (w ujęciu ogólnym) zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Ilość lokali	Pow. użyt. miesz. w m ²	Pow. pom. gosp. w m ²	Stan prawny budynku	Stan techniczny budynku
1	Brzostowa 21/7	1860	1	60,10	0	współwłasność	dostateczny
2	Brzostowa 21/10	1860	1	25,18	0	współwłasność	dostateczny
3	Lipinki Łużyckie, ul. Osiedle Kolejowe 4/1	1939	1	35,16	0	własność	dostateczny
4	Lipinki Łużyckie, ul. Osiedle Kolejowe 4/2	1939	1	63,10	0	własność	dostateczny
5	Lipinki Łużyckie, ul. Osiedle Kolejowe 4/3	1939	1	54,54	0	własność	dostateczny
6	Lipinki Łużyckie, ul. Piaskowa 2a/7	1984	1	69,70	33,20	współwłasność	dobry
7	Lipinki Łużyckie, ul. Piaskowa 17/1	1939	1	53,10	20,60	współwłasność	dobry
8	Lipinki Łużyckie, ul. Szkolna 9/1	1970	1	56,40	9,70	własność	dostateczny
9	Lipinki Łużyckie, ul. Szkolna 9/2	1970	1	56,40	36,80	własność	dostateczny
10	Lipinki Łużyckie, ul. Zatorze 7/5	1939	1	55,16	0	współwłasność	dobry
11	Lipinki Łużyckie, ul. Żarska 19/7	1920	1	13,47	0	współwłasność	dostateczny
12	Zajączek 21/1	1935	1	40,00	0	współwłasność	dobry
13	Zajączek 21/2	1935	1	25,00	0	współwłasność	dobry
14	Zajączek 21/3	1935	1	66,20	0	współwłasność	dobry
15	Zajączek 21/6	1935	1	55,30	0	współwłasność	dobry
RAZEM			15	728,81	100,30		

Rozdział 3.**Prognoza w zakresie wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach obowiązywania niniejszego Programu**

§ 3. 1. Przyjmuje się prognozę ilościową zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2026-2030:

Lokale/Rok	2026	2027	2028	2029	2030
mieszkalne	14	13	13	12	12
w tym najem socjalny lokalu	1	1	1	1	1

2. Prognozowane zmiany wielkości zasobu mieszkaniowego zakładają zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych wynikające ze sprzedaży mieszkań na rzecz dotychczasowych najemców.

3. W okresie objętym Planem nie planuje się budowy nowych budynków z przeznaczeniem na zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy.

4. Zakłada się, że stan techniczny budynków oraz lokali objętych Programem nie ulegnie pogorszeniu. Planuje się podejmowanie prac naprawczo-remontowych w ramach posiadanych środków w budżecie. Priorytetowo będą traktowane prace remontowe dotyczące zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego, natomiast w dalszej kolejności podnoszony będzie standard mieszkań.

5. Przyjmuje się prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2026-2030:

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Stan techniczny budynku				
			2026	2027	2028	2029	2030
1	Brzostowa 21/7	1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
2	Brzostowa 21/10	1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry
3	Lipinki Łużyckie, ul. Osiedle Kolejowe 4/1	1	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry
4	Lipinki Łużyckie, ul. Osiedle Kolejowe 4/2	1	dostateczny	dostateczny	dobry	dobry	dobry
5	Lipinki Łużyckie, ul. Osiedle Kolejowe 4/3	1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	sprzedaż lokalu	
6	Lipinki Łużyckie, ul. Piaskowa 2a/7	1	dobry	sprzedaż lokalu			
7	Lipinki Łużyckie, ul. Piaskowa 17/1	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	Lipinki Łużyckie, ul. Szkolna 9/1	1	sprzedaż lokalu				
9	Lipinki Łużyckie, ul. Szkolna 9/2	1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
10	Lipinki Łużyckie, ul. Zatorze 7/5	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11	Lipinki Łużyckie, ul. Żarska 19/7	1	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
12	Zajączek 21/1	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13	Zajączek 21/2	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14	Zajączek 21/3	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15	Zajączek 21/6	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 4.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach obowiązywania niniejszego Programu**

§ 4. 1 Głównym celem Programu jest poprawa stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Zakłada się, że w zakresie utrzymania i poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, będą realizowane uzasadnione potrzeby konserwacyjne, naprawcze i remontowe w zakresie:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków i lokali na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi oraz mienia w okresie użytkowania;
- 2) zapewnienia użytkowania budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkami, zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie korzystania z wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 3) utrzymania estetyki budynków oraz ich otoczenia.

3. Główne priorytety w zakresie okresowych przeglądów technicznych, konserwacji i remontów zasobu mieszkaniowego Gminy:

- 1) terminowe wykonywanie okresowych kontroli oraz przeglądów stanu technicznego budynków, w tym instalacji wewnętrznych: elektrycznych, kominiarskich, gazowych;
- 2) na podstawie zaleceń pokontrolnych w ramach wykonanych przeglądów niezwłoczne wykonanie konserwacji, napraw, wymiany bądź remontów budynków oraz instalacji wewnętrznych.

4. Na podstawie analizy aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, planuje się naprawy, remonty, wymiany i modernizacje w ujęciu rzeczowym w latach 2026-2030

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Zakres prac remontowo-modernizacyjnych				
			2026	2027	2028	2029	2030
1	Brzostowa 21/7	1		wymiana drzwi do lokalu			
2	Brzostowa 21/10	1					
3	Lipinki Łużyckie, ul. Osiedle Kolejowe 4/1	1		remont klatki schodowej		docieplenie budynku, wykonanie elewacji	
4	Lipinki Łużyckie, ul. Osiedle Kolejowe 4/2	1		remont klatki schodowej		docieplenie budynku, wykonanie elewacji	
5	Lipinki Łużyckie, ul. Osiedle Kolejowe 4/3	1		remont klatki schodowej		docieplenie budynku, wykonanie elewacji	
6	Lipinki Łużyckie, ul. Piaskowa 2a/7	1					
7	Lipinki Łużyckie, ul. Piaskowa 17/1	1	wymiana instalacji elektrycznej				
8	Lipinki Łużyckie, ul. Szkolna 9/1	1					
9	Lipinki Łużyckie, ul. Szkolna 9/2	1		remont klatki schodowej		montaż rynien	
10	Lipinki Łużyckie, ul. Zatorze 7/5	1					
11	Lipinki Łużyckie, ul. Żarska 19/7	1					
12	Zajączek 21/1	1					
13	Zajączek 21/2	1	wymiana okna				
14	Zajączek 21/3	1			wymiana okien		
15	Zajączek 21/6	1					

5. W kosztach remontów i modernizacji części wspólnych budynków, będących współwłasnością, Gmina partycypować będzie proporcjonalnie do udziału w danej wspólnotcie.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych bądź budynków w kolejnych latach

§ 5. 1 Planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych ich dotychczasowym najemcom na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Gminy Lipinki Łużyckie. Głównym założeniem sprzedaży jest dążenie do zbycia lokali mieszkalnych w budynkach, w których większa część została już wykupiona a także zminimalizowania udziału Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

2. Gmina nie przewiduje sprzedaży wszystkich zasobów mieszkaniowych ze względu na zabezpieczenie niezbędnej ilości lokali mieszkalnych, w tym będącego przedmiotem umowy najmu socjalnego.

3. Przyjmuje się plan sprzedaży budynków bądź lokali mieszkalnych w poszczególnych latach

Lokale/Rok	2026	2027	2028	2029	2030
mieszkalne	1	1	0	1	0

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. 1. Bazowe stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej z tytułu opłat za najem lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników obniżających bazową stawkę czynszu, najem socjalny lokali oraz pomieszczeń gospodarczych, określa zarządzenie Wójta Gminy.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu za najem lokali mieszkalnych:

Czynniki	wysokość obniżenia w %
za położenie budynku poza miejscowością Lipinki Łużyckie	5
za brak c.o.	10
za brak łazienki	10
za brak ciepłej wody	10

3. Maksymalne obniżenie bazowej stawki czynszu za najem nie może przekraczać 35%.

4. Czynniki obniżających bazową stawkę czynszu nie stosuje się w przypadku najmu socjalnego lokali oraz pomieszczeń gospodarczych.

5. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Rozdział 7.**Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie w kolejnych latach**

§ 7. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt.

2. W latach obowiązywania niniejszego Programu, nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 8.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w kolejnych latach**

§ 8. 1 Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w okresie obowiązywania niniejszego Programu będą dochody pochodzące z opłat z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych stanowiących własność Gminy oraz dotacje i środki celowe z budżetu Gminy.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy mogą być:

- 1) środki z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali;
- 2) środki ze sprzedaży budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy;
- 3) środki rządowe w ramach dostępnych programów i funduszy dopłat do planowanych remontów i modernizacji obecnego zasobu mieszkaniowego Gminy oraz planowanych adaptacji lokali do celów mieszkalnych.

Rozdział 9.**Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

§ 9. 1 Na wysokość kosztów w zakresie utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego składają się w szczególności koszty związane z bieżącą eksploatacją, remontami, modernizacją lokali i budynków mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest współwłaścicielem.

2. Uzasadnione wydatki będą planowane w corocznym budżecie Gminy na podstawie planów rzeczowo-finansowych w przedmiotowych zakresach, jednak w miarę posiadanych środków finansowych Gminy, które będą podejmowane w ramach uchwały budżetowej przez Radę Gminy.

§ 10. 1. Przewiduje się koszty w zakresie utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy w latach obowiązywania niniejszego Programu:

Rok	Bieżąca eksploatacja zł	Remonty zł	Modernizacja	Zarządu nieruchomościami wspólnymi	Inwestycje
2026	15 000	40 000	0	0	0
2027	17 000	33 000	0	0	0
2028	19 000	20 000	0	0	0
2029	21 000	100 000	0	0	0
2030	23 000	20 000	0	0	0
Razem	95 000	213 000	0	0	0

3. Szacunkowe kwoty zaplanowanych wydatków są wydatkami prognozowanymi.

Rozdział 10.

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

§ 11. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, planuje się następujące działania:

- 1) skuteczna windykacja należności z tytułu opłat za najem budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) składanie propozycji lokatorom posiadającym zadłużenie zamiany lokalu na mniejszy;
- 3) etapowe przeprowadzanie remontów lokali i budynków komunalnych;
- 4) składanie propozycji wykupu zajmowanego lokalu na preferencyjnych warunkach.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 12. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipinki Łużyckie.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Jarosław Bumbul