



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 3 kwietnia 2015 r.

Poz. 3063

UCHWAŁA NR VII/33/2015 RADY MIEJSKIEJ W LIPSKU

z dnia 23 marca 2015 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Lipsko na lata 2015-2019”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, zm. poz. 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072.) i 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 (tj. Dz. U. 2014 r., poz. 150) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Lipsko na lata 2015-2019 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Lipsku:
Jacek Zajac

Załącznik do Uchwały Nr VII/33/2015
Rady Miejskiej w Lipsku
z dnia 23 marca 2015 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY LIPSKO NA LATA 2015 – 2019

I. Wstęp

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez: wykorzystanie posiadanego zasobu mieszkaniowego gminy, inwestycje – rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów.

Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy lub gminnych osób prawnych.

Art.21. Ustawy o ochronie praw lokatorów nałożył na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Opracowanie planu wieloletniego, określającego gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, w dużej mierze pozwoli na przyjęcie odpowiedniej strategii finansowania rozwoju gminnego mieszkalnictwa, polegającego na dokonywaniu remontów w już istniejących obiektach.

Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż gmina zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczającego racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga zawodowego zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu, polegającego na:

- zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej zasobu,
- zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji zasobu,
- bieżącym administrowaniu zasobem,
- utrzymaniu zasobu w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem,
- uzasadnionym inwestowaniu w zasób.

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Lipsko w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne.

1. W skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Lipsko wchodzi lokale mieszkalne i socjalne o różnym stanie technicznym. Z ogólnej liczby 106 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy – 18 to lokale socjalne, których łączna powierzchnia wynosi 453,64 m², a 88 to lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 3942,09 m².

2. Wykaz lokali socjalnych:

Położenie budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m²	Ogólny stan techniczny
Śląsko 41	12	319,31	dobry
Słoneczna 23	2	20,02	dobry
Czachowskiego 61	1	28,00	dostateczny

Rynek 11	1	38,16	dostateczny
Rynek 12	1	21,15	dostateczny
Lipa Miklas*	1	27,00	dostateczny
Razem:	18	453,64	

*Administrowaniem i zarządzaniem zajmuje się Miasto i Gmina Lipsko

3. Wykaz lokali mieszkalnych:

Położenie budynku	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²	Ogólny stan techniczny
Lipsko, Boczna 5	3	153,50	dobry
Lipsko, Czachowskiego 1	2	94,88	dobry
Lipsko, Czachowskiego 61	3	87,10	dobry
Lipsko, Hłżecka 3	1	47,00	dobry
Lipsko, Hłżecka 5	7	290,00	dobry
Lipsko, Hłżecka 3/5	3	124,00	dobry
Lipsko, Mała 5	4	224,51	dobry
Lipsko, Partyzantów 5	3	170,09	dobry
Lipsko, Rynek 5	9	350,00	dobry
Lipsko, Rynek 11	1	60,26	dostateczny
Lipsko, Rynek 12	2	109,20	dostateczny
Lipsko, Rynek 21	5	228,40	dobry
Lipsko, Rynek 34	1	37,50	dobry
Lipsko, Słoneczna 21	1	48,90	dobry
Lipsko, Słoneczna 23	13	290,56	dobry
Lipsko, Solecka 65	2	126,50	dobry
Lipsko, Solecka 67	1	86,39	dobry
Lipsko, Zwoleńska 19A	2	94,20	dobry
Lipsko, Zwoleńska 12/16B	2	136,20	dobry
Lipsko, Zwoleńska 16B*	1	58,00	dobry
Lipsko, Solecka 100*	1	51,00	dobry
Daniszów 19	1	56,58	dobry
Daniszów 20	6	254,70	dobry
Daniszów 21	4	170,72	dostateczny
Daniszów 22	3	160,40	dobry
Daniszów 23	3	177,80	dostateczny
Śląsko 41	2	140,70	dobry
Lipa Miklas*	2	113,00	dobry
Razem:	88	3942,09	

*Administrowaniem i zarządzaniem zajmuje się Miasto i Gmina Lipsko

4. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu przez budowę nowych budynków mieszkalnych.

5. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Lipsko określa poniższa tabela:

	Lata				
	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba lokali socjalnych	18	18	18	18	18
Liczba lokali komunalnych	88 (-3 sprzedaż)	85 (-3 sprzedaż)	82 (-3 sprzedaż)	79 (-3 sprzedaż)	76 (-3 sprzedaż)

III. 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. Administrowaniem i utrzymaniem budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Lipsko sprawuje Samorządowy Zakład Budżetowy Usług Komunalnych w Lipsku, z siedzibą przy ul. Soleckiej 88 w Lipsku. Powyższe wynika z podjętej uchwały Nr III/18/2010 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 29 grudnia 2010 r. w sprawie nadania statutu Samorządowemu Zakładowi Budżetowemu Usług Komunalnych w Lipsku.

2. Miasto i Gmina Lipsko administruje i utrzymuje budynki i lokale mieszkalne przyszkolne w Lipie Miklas (3 lokale), w Lipsku (1 lokal) oraz jeden lokal w budynku gospodarczo – mieszkalnym zlokalizowanym na stadionie miejskim w Lipsku.

3. Podczas wykonywania zadań Samorządowy Zakład Budżetowy Usług Komunalnych w Lipsku oraz Miasto i Gmina Lipsko kierują się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

4. W okresie objętym planem przewiduje się przekazanie Samorządowemu Zakładowi Budżetowemu Usług Komunalnych w Lipsku tych lokali, które są w dalszym ciągu administrowane i zarządzane przez Miasto i Gminę Lipsko.

5. W szczególności zadaniem administratora jest:

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
- 2) sporządzanie umów najmu z osobami (najemcami) wskazanymi przez Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko,
- 3) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności od najemców lokali mieszkalnych (czynsz, opłaty za media, inne), ich pobieranie i rozliczanie oraz prowadzenie windykacji tych należności,
- 4) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
- 5) bieżąca weryfikacja kończących się umów najmu lokali socjalnych oraz wzywanie najemców do składania wniosków o przedłużenie umowy najmu pod rygorem wydalenia z lokalu,
- 6) prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlającej zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
- 7) przeprowadzanie okresowych przeglądów budynków w zakresie wymaganym przez przepisy ustawy prawo budowlane.
- 8) współdziałanie z przedstawicielami najemców w szczególności w zakresie:
 - przebudowy pomieszczeń mieszkalnych albo rozbudowy bądź nadbudowy budynku,
 - zagospodarowania terenów wokół budynków,
 - wykonywania różnych prac z udziałem najemców,
- 9) wszelkie zmiany w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy mogą być dokonane w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko.

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

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne.

1. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

2. Realizacja, w każdym roku planu remontów i modernizacji, uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym.

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- usuwania skutków zniszczenia lub uszkodzenia.

4. Przy planowaniu remontów i modernizacji lokali wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez przepisy ustawy prawo budowlane.

5. Plan remontów i modernizacji (kwoty w zł)

Nazwa zadania	Lata				
	2015	2016	2017	2018	2019
Lipisko, ul. Słoneczna 23 · ocieplenie ściany północnej wraz z wykonaniem elewacji · malowanie ściany zachodniej farbami fasadowymi	15 000	-	-	-	-
Lipisko, ul. Rynek 12 · remont elewacji budynku · ocieplenie ściany południowej styropianem o gr. 10 cm · wyprawa elewacji tynkiem silikonowym	-	15 000	-	-	-
Lipisko, ul. Rynek 11 · remont elewacji budynku · ocieplenie ściany południowej styropianem o gr. 10 cm · wyprawa elewacji tynkiem silikonowym	-	-	15 000	-	-
Daniszów 21 · remont elewacji budynku · ocieplenie ściany południowej styropianem o gr. 10 cm · wyprawa elewacji tynkiem silikonowym	-	-	-	25 000	25 000
Bieżące naprawy i konserwacja mieszkaniowego zasobu gminy	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
RAZEM:	30 000	30 000	30 000	40 000	40 000

V. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w Mieście i Gminie Lipisko określają odrębne uchwały:

· Uchwała Nr XIX/96/2008 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 stycznia 2008 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości gruntowych i lokali oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

· Uchwała Nr XIX/95/2008 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 stycznia 2008 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od cen sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej stanowiących własność Miasta i Gminy Lipisko

· Uchwała Nr LI/285/2010 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 07 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XIX/95/2008 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 stycznia 2008 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od cen sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej stanowiących własność Miasta i Gminy Lipisko

2. W latach 2015 – 2019 zakłada się kontynuację sprzedaży lokali komunalnych dotychczasowym najemcom, dążąc do całkowitego sprywatyzowania tej części zasobu mieszkaniowego Gminy. Całkowita własność prywatna ułatwia zarządzanie nieruchomością, a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.

3. Dopuszcza się sprzedaż lokali komunalnych na wolnym rynku, w sytuacji, gdy dotychczasowi najemcy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu i którym zostaną zaproponowane lokale zamienne.

4. Biorąc pod uwagę sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom w ostatnich latach, przewiduje się, że w okresie 5-letnim zostanie sprzedanych 15 mieszkań, średnio 3 lokale rocznie, jednak rzeczywista sprzedaż będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

5. Należy podkreślić, że planowana sprzedaż lokali nie może kolidować z nałożonymi na gminę ustawowymi obowiązkami zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców, która musi posiadać stały zasób lokali komunalnych zabezpieczający lokum ofiarom klęsk żywiołowych, katastrof budowlanych lub osobom najuboższym.

6. W związku z pkt 5 wyłącza się z planowanej sprzedaży lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku przy ul. Słonecznej 23 w Lipsku, ul. Czachowskiego 61 w Lipsku, ul. Solecka 100 w Lipsku, ul. Zwoleńska 16B, w Śląsku 41, Lipie Miklas 112.

7. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Lipsko określa Uchwała Nr VII/34/2015 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 23 marca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Lipsko.

VI. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa Miasta i Gminy Lipsko powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby całkowitą samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2014.150 z późn. zm.) stawkę bazową czynszu za 1 m² ustala Burmistrz w postaci zarządzenia. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych.

2. Zarządzeniem Nr 58/124/2011 Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko z dnia 27 lipca 2011 r. w sprawie określenia stawki czynszu na lokale w mieszkaniowym zasobie Miasta i Gminy Lipsko stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej wynosi 2,60 zł (słownie: dwa złote 60/100).

3. Stawka czynszu ulega podwyższeniu w zależności od niżej wymienionych czynników:

- instalacja centralnego ogrzewania w lokalu - 10%
- instalacja wodociągowa lub kanalizacyjna w lokalu - 10%
- łazienka lub wc w lokalu - 10%
- lokal położony na pierwszym i drugim piętrze - 10 %
- budynek położony w granicach administracyjnych miasta Lipska - 10%
- budynek będący w dostatecznym i dobrym stanie technicznym - 10%

4. Stawka czynszu ulega obniżeniu w zależności od niżej wymienionych czynników:

- brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu - 10%
- instalacja centralnego ogrzewania w lokalu w złym stanie technicznym - 5%
- brak instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej w lokalu - 10%
- instalacja wodociągowa lub kanalizacyjna w złym stanie technicznym - 5%
- brak łazienki lub wc w lokalu - 10%
- lokal położony w suterenie lub na strychu oraz na parterze, trzecim i czwartym piętrze - 10 %
- budynek położony poza granicami administracyjnymi miasta Lipska - 10%
- budynek będący w złym stanie technicznym - 10%

5. Wysokość czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową nie może po zsumowaniu przekroczyć 50% stawki bazowej czynszu.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową nie dotyczą stawek czynszu za lokale socjalne.

7. Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz w roku. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim ogłaszanych przez Wojewodę Mazowieckiego (3 413,99 zł obowiązująca do 31.03.2015 r.). Przy każdorazowej zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych na administrowanie i utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy.

8. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada niesprzedane lokale mieszkalne, administrator mieszkaniowego zasobu gminy (SZBUK) zobowiązany jest wносить opłaty wg stawek określonych w uchwałach wspólnot mieszkaniowych.

9. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu, niezależnych od właściciela tj. opłat za energię elektryczną, wodę oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych.

10. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1. Przyjmuje się zasadę samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

2. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów i modernizacji powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz z dochodu uzyskiwanego z tytułu najmu lokali użytkowych przez Samorządowy Zakład Budżetowy Usług Komunalnych w Lipsku

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

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) stała kontrola stanu technicznego budynków mieszkalnych
- 2) niezbędne remonty i modernizacje budynków
- 3) realizacja założeń mających na celu skuteczne uregulowanie zaległości czynszowych poprzez zawierane ugody dotyczącej spłaty zadłużenia, wprowadzenie alternatywnych form egzekwowania należności za czynsze, zamianę lokali na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiedanie umów najmu w przypadku nie regulowania zobowiązań czynszowych
- 4) skuteczne odzyskiwanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nieuprawnione ze szczególnym uwzględnieniem osób posiadających tytuł prawny do innego mieszkania, nie zamieszkujących stale w lokalu, a także ścisłe przestrzeganie ustawowych zasad dziedziczenia tytułu prawnego do lokalu komunalnego
- 5) należy dążyć do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym jak największe pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów
- 6) poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego

2. Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowej zakłada się również poprzez planowaną sprzedaż lokali położonych w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe zarządzające nieruchomością wspólną.

Przedstawiony powyżej „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Lipsko na lata 2015 – 2019” pozwala w racjonalny sposób gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.