



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 11 kwietnia 2023 r.

Poz. 2736

### UCHWAŁA NR XL.391.2023 RADY GMINY LIPNICA MUROWANA

z dnia 24 marca 2023 roku

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lipnica Murowana w latach 2023– 2027**

Na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 172 z późn.zm.), w związku z art. 18 ust.2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 40) - Rada Gminy Lipnica Murowana uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lipnica Murowana w latach 2023 – 2027”, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała nr XXV.236.2017 Rady Gminy Lipnica Murowana z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie: uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lipnica Murowana w latach 2017 – 2022 (Dz. Urz. Woj. Małopols. z 2017 r., poz. 8086).

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipnica Murowana.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**mgr inż. Damian Gaża**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XL.391.2023  
Rady Gminy Lipnica Murowana  
z dnia 24 marca 2023 roku

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LIPNICA MUROWANA W LATACH 2023 – 2027.**

### **Rozdział 1. Postanowienia Ogólne.**

**§1.** 1. Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipnica Murowana opracowany został zgodnie z wymogami art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 172 z późn.zm.) i stanowi podstawę realizacji zadań Gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lipnica Murowana w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

**§ 2.** 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lipnica Murowana stanowią:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Lipnica Murowana, których powierzchnię oraz wyposażenie techniczne obrazuje tabela nr 1:

Lp.	Położenie mieszkania	Ilość mieszkań	Łączna powierzchnia mieszkań w m <sup>2</sup>	Woda bieżąca	Gaz	C.O.	Kanalizacja
1.	Budynek nr 91 w Lipnicy Dolnej	4	211	tak	tak	tak	tak
2.	Budynek nr 25 w Lipnicy Dolnej (Agronomówka)	1	45	tak	tak	tak	tak
3.	Budynek nr 73 w Lipnicy Górnej (szkoła)	3	163,80	tak	tak	tak	tak
4.	Budynek nr 49 w Lipnicy Murowanej (budynek ośrodka zdrowia)	2	263	tak	tak	tak	tak
5.	Budynek Wielofunkcyjny w Lipnicy Murowanej	2	108,50	tak	tak	tak	tak
6.	Budynek nr 7 w Rajbrocie	4	208	tak	tak	tak	tak
7.	Budynek nr 9 w Rajbrocie (budynek ośrodka zdrowia)	4	177,26	tak	tak	tak	tak
8.	Budynek nr 110 w Rajbrocie (budynek przedszkola)	1	79	tak	tak	tak	tak

2) lokale socjalne, których powierzchnię oraz wyposażenie techniczne obrazuje tabela nr 2:

Lp.	Położenie mieszkania	Ilość	Łączna powierzchnia mieszkań w m <sup>2</sup>	Woda bieżąca	Gaz	C.O.	Kanalizacja
1.	Budynek nr 49 w Lipnicy Murowanej (budynek ośrodka zdrowia)	1	55	tak	tak	tak	tak

2. W miarę posiadanych środków Gmina może powiększać zasób mieszkaniowy Gminy przez przystosowanie pomieszczeń w budynkach gminnych i zmianę sposobu użytkowania na lokale mieszkalne, przez nabywanie domów mieszkalnych i lokali mieszkalnych.

3. Nie przewiduje się powiększania mieszkaniowego zasobu Gminy Lipnica Murowana poprzez budowę nowych mieszkań.

4. Stan techniczny budynków, w których usytuowane są lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Lipnica Murowana określany jest w oparciu o wyposażenie lokali w instalacje grzewcze, w tym gaz sieciowy oraz instalacje sanitarne zapewniające doprowadzenie wody użytkowej oraz odprowadzenie nieczystości ciekłych. Dodatkowo stan techniczny budynków jest również uzależniony daty wybudowania i czasu użytkowania oraz przeprowadzonych prac remontowych. Podejmowane prace remontowe zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Lipnicy Murowanej w należyтым stanie technicznym gwarantującym: zapewniającym:

- a) sprawną instalację gazową,
- b) sprawną instalację elektryczną,
- c) sprawną instalację wodno-kanalizacyjną,
- d) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
- e) szczelność pokrycia dachowego,

f) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

### Rozdział 3.

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

§3. Stan techniczny budynków (lokali) tworzących mieszkaniowy zasób gminy z uwagi na ciągłą eksploatację wymaga przeprowadzenia remontów i modernizacji w celu zapewnienia bezpiecznego użytkowania lokali. Wysokość środków finansowych przeznaczonych na te cele będzie corocznie określana w uchwale budżetowej. Planowane najpilniejsze remonty przedstawia poniższa tabela:

Budynek	rok 2023	rok 2024	rok 2025	rok 2026	rok 2027
Budynek nr 25 w Lipnicy Dolnej (Agronomówka)	Wymiana okna w kuchni	-	-	-	-
Budynek nr 91 w Lipnicy Dolnej	-	Wymiana kotła C.O. w jednym mieszkaniu	-	Wymiana kotła C.O. w jednym mieszkaniu	-
Budynek nr 73 w Lipnicy Górnej (budynek szkoły)	Wykonanie termomodernizacji wraz z wymianą stolarki zewnętrznej oraz kompleksowy remont trzech mieszkań wraz z przebudową poprawiającą funkcjonalność		-	-	-
Budynek nr 83 w Lipnicy Murowanej (budynek wielofunkcyjny)	-	-	Wymiana kotła C.O. w jednym mieszkaniu	-	-
Budynek nr 7 w Rajbrocie	-	Remont klatki schodowej	Wymiana pokrycia dachowego	-	Wykonanie odwodnienia i termoizolacji
Budynek nr 110 w Rajbrocie (budynek przedszkola)	Wymiana kotła C.O.	-	-	-	-

### Rozdział 4.

#### Planowana sprzedaż lokali w latach 2023 – 2027.

**§4.** Lokale mieszkalne w budynkach komunalnych mogą być przeznaczane do sprzedaży na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy określających tryb i zasady sprzedaży poszczególnych lokali. W chwili obecnej nie jest planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

**§5.** 1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach

2023 – 2027, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

2. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania lokali, ale

zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

**§6.** Zasady ustalania stawek czynszu najmu:

1. Stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Lipnica Murowana za 1m<sup>2</sup>

powierzchni użytkowej ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

2. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu najmu:

1) czynniki obniżające:

a) łazienka i WC poza lokalem – obniżka o 10%,

b) ślepa kuchnia poza lokalem – obniżka o 10%,

2) czynniki podwyższające:

a) położenie lokalu w budynkach zlokalizowanych w miejscowości Lipnica Murowana – podwyższenie o 10%.

b) położenie lokalu w nowym budynku lub w budynku po remoncie – podwyższenie o 10 %.

3. Obniżenie lub podwyższenie stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich

występujących w lokalu czynników obniżających i podwyższających.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu za lokal

mieszkalny w gminnym zasobie mieszkaniowym Gminy Lipnica Murowana.

**§7.** 1. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy Lipnica Murowana.

2. Wójt Gminy może podwyższyć stawkę podstawową (bazową) czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie częściej niż co 6 miesięcy.

3. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego lub obniżającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisów Kodeksu cywilnego.

4. Najemcom o niskich dochodach, tj. których średni dochód na jednego członka rodziny w okresie ostatnich 3-miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 60% najniższej emerytury – w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 40 % w gospodarstwie domowym wieloosobowym, może być udzielona na pisemny ich wniosek obniżka stawki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek o 10%.
5. Obniżka, o której mowa w ust. 4 może być udzielona na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, na wniosek najemcy może być udzielona obniżka czynszu na kolejne okresy 12-miesięczne.
6. Obniżka, o której mowa w ust. 4 może być stosowana także w stosunku do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom.

### **Rozdział 6.**

#### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.**

- §8.** 1. Za zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Lipnica Murowana odpowiedzialny jest Wójt Gminy Lipnica Murowana.
2. Wójt Gminy w ramach zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, o którym mowa w ust. 1 zobowiązany jest w szczególności do:
- 1) podejmowania czynności mających na celu właściwe utrzymanie techniczne budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne oraz samych lokali,
  - 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
  - 3) pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych i socjalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych lub w drodze nabywania nowych lokali.
3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach.

### **Rozdział 7.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

- §9.** Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach prowadzone będzie z dochodów pochodzących z czynszów za najem lokali, a w razie potrzeby z innych środków budżetowych.

**Rozdział 8.****Wysokość wydatków w kolejnych latach związanych z mieszkaniowym zasobem Gminy Lipnica Murowana.**

§10. Wysokość wydatków związanych z mieszkaniowym zasobem Gminy określać będzie corocznie Wójt Gminy w projekcie budżetu, uwzględniając konieczne koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków w tym także wydatki inwestycyjne.

**Rozdział 9.****Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

§11. Celem poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy za konieczne uznaje się:

- 1) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu Gminy Lipnica Murowana przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) podejmowanie działań zmierzających do zmniejszenia zaległości czynszowych poprzez:
  - a) częste wysyłanie wezwań do zapłaty,
  - b) uzasadnione rozkładanie zaległości czynszowych na raty.
- 3) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy, w miarę możliwości, umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu (standardzie),
- 4) zabezpieczenie w zasobie mieszkaniowym 1-2 lokali socjalnych.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Damian Gaża