



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 02 października 2023 r.

Poz. 5153

UCHWAŁA NR LVII/475/2023 RADY MIEJSKIEJ W LIPIANACH

z dnia 21 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy 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), uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipiany na lata 2024 – 2028, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lipian.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Marta Ciszewska

Załącznik nr 1
do uchwały nr LVII/475/2023
Rady Miejskiej w Lipianach
z dnia 21 września 2023 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LIPIANY

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lipiany w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Zasoby mieszkaniowe Gminy Lipiany stanowią 190 lokali mieszkalnych, w tym:

a) na terenie miasta Lipiany:

- 54 lokali mieszkalnych w 15 budynkach stanowiących wyłączną własność gminy,
- 112 lokali mieszkalnych w 59 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

b) na terenie wiejskim:

- 3 lokale mieszkalne w 5 budynkach stanowiących wyłączną własność gminy,
- 21 lokali mieszkalnych w 13 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Łącznie Gmina Lipiany posiada na terenie miejskim 166 lokali mieszkalnych oraz 24 lokale mieszkalne na terenie wiejskim.

Wielkość i prognoza zasobu mieszkaniowego w latach 2024 - 2028

Wielkość: prognoza zasobu mieszkaniowego w latach 2024 - 2028

Opis pozycji		Prognoza na lata 2024 - 2028					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ilość budynków administrowanych i zarządzanych przez Gminę		34	33	33	32	30	28
w tym	budynki 100% Gminy	18	18	17	17	16	15
Ilość lokali mieszkalnych Gminy (lokale w bud 100% Gminy i bud. wspólnot mieszkaniowych z zarządem Gminy i obcym)		190	175	160	150	135	120
w tym	ilość lokali mieszkalnych w budynkach 100% Gminy	57	55	53	50	48	45
Powierzchnia lokali mieszkalnych gminnych		7991	7600	7300	7200	6900	6500

w tym	pow. lokali mieszkalnych w budynkach 100% Gminy	2126	2000	1900	1800	1700	1500
-------	--	------	------	------	------	------	------

Zestawienie budynków i lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy:

Lp.	Lokalizacja	Rok budowy	Liczba lokali	% udziału gminy
1.	ul. Armii Krajowej 10, 10a	Przed 01.01.1900	1	13
2.	ul. Armii Krajowej 26	Przed 01.01.1947	3	100,00
3.	ul. Armii Krajowej 29, 31	Przed 01.01.1947	6	53,00
4.	ul. Armii Krajowej 33	Przed 01.01.1947	4	100,00
5.	ul. Armii Krajowej 35, 35a	Przed 01.01.1900	1	8,89
6.	ul. Armii Krajowej 36, 36a	Przed 01.01.1947	1	18,70
7.	ul. Armii Krajowej 40, 40a	Przed 01.01.1947	3	30,00
8.	ul. Armii Krajowej 41	Przed 01.01.1947	4	100,00
9.	ul. Armii Krajowej 43	Przed 01.01.1947	5	100,00
10.	ul. Armii Krajowej 45	Przed 01.01.1947	3	36,80
11.	ul. Armii Krajowej 47	Przed 01.01.1947	3	52,00
12.	ul. Armii Krajowej 51	Przed 01.01.1947	6 (w tym 1 lokal- najem socjalny)	100,00
13.	ul. Różana 4	Po 01.01.1947	1	24,40
14.	ul. Górna 8, 10	Przed 01.01.1947	4	42,70
15.	ul. Górna 28	Przed 01.01.1947	2	100,00
16.	ul. Górna 31, 33	Brak danych	2	51,00
17.	ul. Jedności Narodowej 17	Przed 01.01.1947	1	10,70
18.	ul. Jedności Narodowej 21	Przed 01.01.1947	1	23,60
19.	ul. Jedności Narodowej 34	Przed 01.01.1880	5	100,00

20.	ul. Jedności Narodowej 40	Przed 01.01.1947	5	100,00
21.	ul. Jedności Narodowej 48- Sienkiewicza 14	Przed 01.01.1947	3	59,00
22.	ul. Jedności Narodowej 51	Przed 01.01.1947	2	47,00
23.	ul. Jedności Narodowej 59	Przed 01.01.1947	1	12,70
24.	ul. Jedności Narodowej 61	Przed 01.01.1880	6	100,00
25.	ul. Jedności Narodowej 67	Przed 01.01.1947	3	67,60
26.	ul. Jedności Narodowej 73	Przed 01.01.1947	1	8,90
27.	ul. Jedności Narodowej 81 ul. Traugutta 1	Przed 01.01.1947	5	31,50
28.	ul. Niepodległości 13 a, b	Brak danych	1	19,30
29.	ul. Kościuszki 8	Przed 01.01.1947	2	100,00
30.	ul. Kościuszki 13	Przed 01.01.1947	2	36,57
31.	ul. Kościuszki 18	Przed 01.01.1947	1	29,30
32.	ul. Kościuszki 33, 33a	Przed 01.01.1947	3	25,30
33.	ul. Kościuszki 35	Przed 01.01.1947	1	25,00
34.	ul. Lipowa 4	Przed 01.01.1947	2	100,00
35.	ul. Mickiewicza 1	Przed 01.01.1947	1	8,00
36.	ul. Mickiewicza 4	Przed 01.01.1947	1	9,00
37.	ul. Mickiewicza 10	Przed 01.01.1947	2	17,10
38.	ul. Mickiewicza 14	Przed 01.01.1947	2	31,90
39.	ul. Niepodległości 1	Przed 01.01.1947	2	48,00
40.	ul. Niepodległości 3	Przed 01.01.1947	1	5,70
41.	ul. Niepodległości 5	Przed 01.01.1947	1	22,30
42.	ul. Niepodległości 8	Przed 01.01.1947	1	30,00
43.	ul. Niepodległości 11	Przed 01.01.1947	2	47,10
44.	ul. Okrzei 8	Przed	1	12,00

		01.01.1947		
45.	ul. Okrzei 14	Przed 01.01.1947	1	19,50
46.	ul. Oświęcimska 13	Przed 01.01.1947	2	35,30
47.	Plac Wolności 2, 2a	Przed 01.01.1915	2	20,00
48.	Plac Wolności 3	Przed 01.01.1890	1	12,00
49.	Plac Wolności 4	Przed 01.01.1947	2	53,00
50.	Plac Wolności 4a	Przed 01.01.1947	1	100,00
51.	Plac Wolności 5, 5a	Przed 01.01.1947	1	11,70
52.	Plac Wolności 8a	Przed 01.01.1947	2	28,00
53.	Plac Wolności 9	Przed 01.01.1947	2	61,00
54.	Plac Wolności 10	Przed 01.01.1947	1	19,00
55.	Plac Wolności 11, 11a	Przed 01.01.1947	2	52,30
56.	Plac Wolności 12, 12a	Przed 01.01.1947	2	18,80
57.	Plac Wolności 13	Przed 01.01.1947	4	100,00
58.	Plac Wolności 18	Przed 01.01.1947	1	9,00
59.	ul. Sienkiewicza 16	Przed 01.01.1947	1	48,00
60.	ul. Sienkiewicza 19-25	Przed 01.01.1973	6	23,50
61.	ul. Sikorskiego 7b	Brak danych	2	14,40
62.	ul. Sikorskiego 8, 8a	Przed 01.01.1930	1	10,00
63.	ul. Sikorskiego 12, 12a	Przed 01.01.1947	2	11,00
64.	ul. Sikorskiego 18	Przed 01.01.1930	1	14,10
65.	ul. Szkolna 7	Przed 01.01.1947	4	100,00
66.	ul. Szkolna 15, 15a	Przed 01.01.1947	4	44,20
67.	ul. Szkolna 23	Przed 01.01.1947	3	72,00
68.	ul. Szkolna 23a	Przed 01.01.1947	4	82,00

69.	ul. Traugutta 5	Przed 01.01.1947	1	100,00
70.	ul. Traugutta 8	Przed 01.01.1947	4	51,90
71.	ul. Wodna 2	Przed 01.01.1947	1	36,47
72.	Batowo 11a	Przed 01.01.1947	1	100,00
73.	Jedlice 27	Przed 01.01.1947	2	22,20
74.	Krasne 18	Przed 01.01.1947	1	70,00
75.	Mironów 9	Brak danych	1	14,00
76.	Osetna 3	Przed 01.01.1947	1	49,00
77.	Połczyno 11	Brak danych	1	100,00
78.	Połczyno 12	Brak danych	2	43,00
79.	Połczyno 13	Brak danych	3	57,00
80.	Połczyno 14	Brak danych	4	47,00
81.	Połczyno 15	Brak danych	1	14,00
82.	Skrzynka 5	Przed 01.01.1947	2	50,00
83.	Skrzynka 8	Przed 01.01.1947	1	100,00
84.	Wołczyn 1	Przed 01.01.1947	1	16,50
85.	Wołczyn 3	Przed 01.01.1947	1	25,70
86.	Wołczyn 8a	Przed 01.01.1947	1	55,80
87.	Żarnowo 9	Przed 01.01.1947	1	10,00

Stan na dzień 30.06.2023r.

ROZDZIAŁ II

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego
budynków i lokali w poszczególnych latach**

Lp.	Rodzaj robót	Okres realizacji (w latach 2024 - 2028)	Szacunkowy koszt (zł)
1.	Docieplenie budynku, remont ściany z muru pruskiego, remont elewacji	5	65.000
2.	Wymiana stolarki okiennej	5	102.000
3.	Wymiana pokrycia dachowego	5	75.000
4	Remont pieców kaflowych	5	145.000
5	Remont kom inów	5	75.000
6	Wymiana drzwi	5	12.300
7	Remonty klatki schodowej	5	89.900
8	Remont stropu	5	1.334.000
9	Wykonanie przeglądów rocznych i pięcioletnich	5	86.000
	Ogółem w okresie 2024-2028		2.571.200

**Plan remontów w celu utrzymania budynków – gminnych w stanie nie pogorszonym
w latach 2024- 2028**

l.p	Zakres prac	2024	2025	2026	2027	2028
Traugutta 8						
1	Remont stropu nad piętrem					60.000
	Remont elewacji				52.000	
	Razem					
Armii Krajowej 33						
2	Remont klatki schodowej			16.900		
	Remont elewacji		94.000			
	Razem					
Armii Krajowej 43						
4	Remont ściany z muru pruskiego		96.000			
	Remont elewacji			69.000		
	Remont stropu				76.000	
	Wymiana drzwi wejściowych					7.300
	Razem					
Armii Krajowej 51						

5	Remont klatki schodowej				25.000	
	Remont elewacji		60.000			
	Wymiana pokrycia dachowego					
	Wymiana drzwi wejściowych	5.000				
	Razem					
Jedności Narodowej 34						
6	Remont ściany z muru pruskiego nad I pietrem			61.000		
	Wymiana pokrycia dachowego		75.000			
	Razem					
Jedności Narodowej 40						
7	Remont klatki schodowej			15.000		
	Razem					
Armii Krajowej 26						
9	Docieplenie budynku				85.000	
	Remont elewacji					
	Razem					
Jedności Narodowej 61						
10	Remont ścian nośnych oraz stropów	1.120.000				
	Razem					
Górna 28						
11	Remont klatki schodowej			15.000		
	Razem					

Szkolna 7						
13	Remont stropu nad piętrem				78.000	
	Remont klatki schodowej		18.000			
	Docieplenie budynku					124.000
	Razem					
Szkolna 23						
14	Remont zadaszenia nad wejściem do klatki	11.000				
	Razem					
15	Dofinansowanie wymiany stolarki okiennej	24.000	24.000.	24.000	15.000	15.000
16	Remont pieców kaflowych	35.000	35.000	35.000	20.000	20.000
17	Wykonanie przeglądów rocznych budynków pięcioletnich	16.000	19.000	19.000	16.000	16.000
18	Remont kominów	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Ogółem		1.226.000	436.000	269.900	382.000	257.300

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024 - 2028

W poszczególnych latach planuje się dokonywać zbycia lokali mieszkalnych wraz z gruntem oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami na rzecz najemców, którzy mają umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony, oraz nie zalegają z opłatami za czynsz:

- a. Rok 2024 – 15 lokali,
- b. Rok 2025 – 13 lokali,
- c. Rok 2026 – 12 lokali,
- d. Rok 2027 – 10 lokali,
- e. Rok 2028 – 10 lokali,

Szacuje się że na koniec 2028 roku w zasobach gminnych pozostanie ok. 130 lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki podwyższania i obniżania czynszu

1. Stawkę bazową czynszu za metr kwadratowy lokalu ustala Burmistrz Lipian nie częściej jak raz na rok z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów, stawka nie może być podwyższana każdorazowo o więcej jak 5 % w stosunku do stawki obowiązującej.
2. Ustala się czynniki wpływające na wysokość czynszu za lokal zgodnie z tabelą.
3. Obniżenie stawki czynszu następuje z tytułu jednego czynnika , najbardziej korzystnego dla najemcy.
4. Zwiększenie stawki czynszu wynikające z nakładów poniesionych przez najemcę następuje po upływie 3 lat od roku w którym wykonano instalacje wpływające na podwyższenie stawki czynszu.
5. Czynniki podwyższające stawkę i obniżające stawkę czynszu nie są stosowane przy ustalaniu stawki czynszu za lokale socjalne.

Rodzaj czynnika mającego wpływ na wysokość czynszu

Podwyższające stawkę czynszu		Obniżające stawkę czynszu	
Lokal wyposażony w instalację dostarczającą gaz z sieci	+ 30%	Lokal nie wyposażony w instalację wodnokanalizacyjną	-25%
Lokal wyposażony w łazienkę i toaletę	+ 20%	Wysokość poniżej 2 m	-10%
Lokal wyposażony w toaletę	+ 10%	Wysokość powyżej 3 m	-10%
Lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania	+ 30%	Lokal o bardzo złym stanie technicznym	-30%
		Lokal położony na terenie wiejskim	-15%

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipiany oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

Zarządzanie budynkami stanowiącymi wyłączną własność gminy Lipiany wykonywał będzie Gminny Zakład Komunalny powołany Uchwałą Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 28 grudnia 2004 r. Nr XIX/159/2004 r.

Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i czynności mających na celu w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- bieżące administrowanie nieruchomością, utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem i uzasadnione inwestowanie w nią.

Zarządzanie lokalami w budynkach stanowiących współwłasność gminy Lipiany oraz innych podmiotów będzie realizowane zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe, Gminny Zakład Komunalny będzie reprezentował gminę Lipiany wobec tych wspólnot. Do czasu uregulowania sposobu zarządu nieruchomością przez wspólnoty mieszkaniowe, Gminny Zakład Komunalny będzie administrował zasobami mieszkaniowymi znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Planuje się następujące źródła finansowania:

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- b) dotacje z budżetu gminy na remonty zasobów mieszkaniowych.

Lata	Wpływy z czynszów z lokali mieszkalnych i użytkowych	Dotacja z budżetu gminy	Razem w zł
2024	444.882	1.316.228	1.761.110
2025	442.570	592.210.	1.034.780
2026	440.066	459.140	899.206
2027	438.120	596.456	1.034.576
2028	435.060	498.300	933.360
Ogółem	2.200.698	3.462.334	5.663.032

ROZDZIAŁ VII

Wysokość wydatków w kolejnych latach na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Lata	Koszty eksploatacji bez wody i ścieków		Koszty remontów i modernizacji	Razem w zł
		w tym wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy		
2024	535.110	392.770	1.226.000	2.153.880
2025	598.780	433.280	436.000	1.468.060
2026	629.900	448.740	269.900	1.348.540
2027	652.576	456.956	382.000	1.491.532
2028	676.060	464.440	257.300	1.397.800
Ogółem	3.092.426	2.196.186	2.571.200	7.859.812

ROZDZIAŁ VIII

Działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się podjęcie następujących działań:

- dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego budynków i lokali,
- wyrażanie zgody na zamianę mieszkań pomiędzy najemcami w zasobach gminnych zwłaszcza z lokali większych na mniejsze, jeżeli występują trudności w opłacaniu czynszu.
- dokonywanie systematycznej weryfikacji osób znajdujących się na liście oczekujących na

mieszkanie,

- bieżąca windykacja należności z tytułu użytkowania mieszkaniowego zasobu gminy, oraz podejmowanie innych działań mających na celu regularnego i terminowego otrzymywania należności np. poprzez odraczanie terminów płatności, rozkładanie należności na raty.
- umożliwienie dłużnikom zasobu mieszkaniowego gminy odpracowania zadłużeni,
- wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- sprzedaż lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikat (w szczególności przy sprzedaży lokali komunalnych w budynkach już istniejących wspólnot mieszkaniowych, bądź przy sprzedaży wszystkich mieszkań w budynku stanowiącym wyłączną własność gminy).