



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 31 grudnia 2025 r.

Poz. 8044

UCHWAŁA NR XXII/148/2025 RADY GMINY LIPIE

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipie na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz 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)

Rada Gminy Lipie uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipie na lata 2026-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipie.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Lipie

Ewa Kuc

Załącznik do uchwały Nr XXII/148/2025
Rady Gminy Lipie
z dnia 18 grudnia 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipie na lata 2026-2030

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lipie został opracowany stosownie do postanowień art. 21 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).

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lipie tworzą lokale mieszkalne, stanowiące własność gminy, położone w budynkach stanowiących własność gminy lub w budynkach stanowiących własność gminy i innych podmiotów.

Zestawienie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy			
Adres i nazwa budynku	Ilość lokali gminy	Powierzchnia użytkowa lokali gminy (m ²) z pomieszczeniami przynależnymi	forma władania przez gminę budynkiem
Wspólnota mieszkaniowa „Nad Stawem” Lipie ul. Stawowa 1	6	307,87 + 93,96	własność w udziale
Wspólnota mieszkaniowa „Dom Nauczyciela” Lipie ul. Częstochowska 33	1	49,17 + 31,64	własność w udziale
Wspólnota mieszkaniowa Krzepicka Parzymiechy ul. Krzepicka 18	3	150,43	własność w udziale
Wspólnota mieszkaniowa Zbrojewsko 14A	2	55,88+8,08	własność w udziale
Kleśniska ul. Szkolna 2	11	535,40 + 39,20	własność
Rębielice Szlacheckie 93	1	96,00	własność
Zimnowoda 60	8	420,60 + 25,50	własność
Ośrodek zdrowia Stanisławów 63	1	79,60	własność w udziale
Razem	33	1893,33	x
Zestawienie pomieszczeń wynajmowanych na cele mieszkaniowe			
Wspólnota mieszkaniowa „Dom Nauczyciela” Lipie ul. Częstochowska 33	1	15,26	własność w udziale

2. Przewiduje się w kolejnych latach powiększanie zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z mieszkaniami komunalnymi w Lipiu przy ul. Stawowej 3. Przewidywana ilość mieszkań, które powstaną w ramach inwestycji 18-20. Zadanie będzie realizowane w przypadku uzyskania dużego dofinansowania.

3. Ponadto Gmina planuje realizować zadanie inwestycyjne, w ramach którego planowane jest utworzenie 7 lokali mieszkalnych wspomaganych i treningowych w budynku po dawnej szkole pod adresem Rębielice Szlacheckie 93, i prowadzenie ich zgodnie z ustawą o pomocy społecznej. W związku z realizacją tego zadania zostanie zlikwidowane mieszkanie komunalne w tym budynku. Zadanie będzie realizowane w przypadku uzyskania dużego dofinansowania.

4. Pomniejszenie zasobu mieszkaniowego w kolejnych pięciu latach może następować w efekcie likwidacji mieszkań poprzez zmianę sposobu ich użytkowania np. adaptację lokali mieszkalnych na cele niemieszkalne związane z realizacją zadań własnych gminy, rozbiórki budynków w złym stanie technicznym lub sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców lub w innych formach.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach			
Lata	Ilość lokali		
2026	33		
2027	31		
2028	49		
2029	49		
2030	46		
Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach – ilość lokali			
Lata	dobry	zadawalający	niezadawalający
2026	19	4	10
2027	19	3	9
2028	37	3	9
2029	37	3	9
2030	37	3	6
Oznaczenie:			
- stan techniczny dobry – po generalnym remoncie,			
- stan techniczny zadawalający –wymaga wykonania drobnych prac remontowych			
- stan techniczny niezadawalający –wymaga generalnego remontu.			

Rozdział 2.

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

1. Stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipie i budynków, w których te lokale się znajdują, uzależniony jest od: ich wieku, stopnia zużycia, zakresu dotychczas przeprowadzanych napraw i remontów, sposobu użytkowania i możliwości finansowych gminy oraz wspólnot mieszkaniowych. Obecny stan techniczny zasobów mieszkaniowych Gminy określany jest głównie jako dobry lub niezadawalający. W związku z tym planuje się przeprowadzanie corocznych planowych prac remontowych, w zakresie dotyczącym lokali i budynków, których stan techniczny sklasyfikowany został jako zadawalający i niezadawalający.

2. W zakresie remontów w budynkach wspólnot mieszkaniowych dotyczących części wspólnych budynków zakres prac uzależniony jest od decyzji właścicieli kształtujących coroczny plan gospodarczy oraz posiadanych środków zgromadzonych na funduszu remontowym, a przy planowaniu prac modernizacyjnych lub generalnych remontów również możliwości pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych.

3. W dużej mierze zakres remontów warunkuje wielkość corocznych wpływów z głównych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej i przyznanych na tej podstawie wielkości środków budżetowych, a wykonywanie prac modernizacyjnych, podwyższających standard budynków uzależniony jest od możliwości częściowego pozyskania zewnętrznych (pozabudżetowych) środków na ich przeprowadzenie.

Adres i nazwa budynku	Nr lokali gminy	Analiza potrzeb
Wspólnota mieszkaniowa „Nad Stawem” Lipie ul. Stawowa 1	2, 4, 6, 8, 9, 10	Bieżąca konserwacja. Konieczność przeprowadzenia generalnego remontu budynku mieszkalnego (wzmocnienie stropów, wymiana pokrycia dachowego, termomodernizacja budynku, remont kominów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, rynien, instalacji odgromowej, remont klatki schodowej, w tym malowanie, wymiana instalacji wod.-kan., remont schodów wew. i zew.). Ponadto w lokalach należy wymienić źródła ciepła na ekologiczne. Konieczność rozbiórki budynków gospodarczych przynależnych do lokali. Przeprowadzenie analizy zasadności likwidacji mieszkań zamiast ich remontu.

Wspólnota mieszkaniowa „Dom Nauczyciela” Lipie ul. Częstochowska 33	4	Bieżąca konserwacja. Termomodernizacja budynku. Wymiana rynien. Zmiana pokrycia dachowego.
Wspólnota mieszkaniowa Parzymiechy ul. Krzepicka 18	1-3	Bieżąca konserwacja. Konieczność przeprowadzenia generalnego remontu budynku mieszkalnego (wymiana pokrycia dachowego, termomodernizacja budynku, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, rynien, instalacji odgromowej, malowanie, wymiana instalacji wod.-kan., remont schodów wew. i zew., remont kominów). Należy wymienić lub zamontować w lokalach źródła ciepła na ekologiczne. Budowa nowego przyłącza wodociągowego do budynku.
Wspólnota mieszkaniowa Zbrojewsko 14A	6,7	Bieżąca konserwacja. Remont lokali (wymiana stolarki drzwiowej, modernizacja i remont instalacji wod.-kan., centralnego ogrzewania, malowanie ścian, wymiana lub montaż źródeł ciepła na ekologiczne, wyodrębnienie z lokalu części sanitarnej). Remont pokrycia dachowego na budynku gospodarczym. Termomodernizacja budynku.
Kleśńska ul. Szkolna 2	1-11	Bieżąca konserwacja. Budowa części ogrodzenia nieruchomości. Malowanie klatki schodowej i korytarzy.
Zimnowoda 60	1-8	Bieżąca konserwacja. Malowanie klatki schodowej i korytarzy.
Rębilice Szlacheckie 93	brak nr	Mieszkanie komunalne do likwidacji. Planowana rozbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania budynku z lokalem na placówkę dziennego pobytu wraz z mieszkaniami treningowymi i wspomagany.
Ośrodek zdrowia Stanisławów 63	brak nr	Bieżąca konserwacja. Wymiana źródła ciepła w budynku na ekologiczne. Remont lokalu, instalacji wod.-kan., C.O. i elektrycznej.

**Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali
z podziałem na kolejne lata**

Termin	Adres budynku	Zakres rzeczowy planowanych robót	Wartość robót w zł
2026	Zbrojewsko 14A	Remont lokalu. wymiana źródła ciepła, remont instalacji wod-kan i Co. Remont pokrycia dachowego na budynku gospodarczym.	17 000,00
2026	Stanisławów 63	Remont lokalu	5 000,00
2026	Kleśńska ul. Szkolna 2	Budowa części ogrodzenia	2 000,00
2026	Parzymiechy ul. Krzepicka 18	Termomodernizacja budynku – parter	30 000,00
2027	Lipie ul. Stawowa 3	Budowa nowego budynku mieszkalnego	5 000 000,00
2027	Parzymiechy ul. Krzepicka 18	Remont dachu	70 000,00
2027	Zbrojewsko 14A	Remont lokalu. Wymiana źródła ciepła, remont instalacji wod.-kan. i C.O.	15 000,00
2028	Lipie ul. Stawowa 3	Budowa nowego budynku mieszkalnego	5 000 000,00
2028	Parzymiechy ul. Krzepicka 18	Budowa nowego przyłącza wodnego do budynku	20 000,00
2029	Stanisławów 63	Wymiana źródła ciepła w budynku	20 000,00
2029	Kleśńska ul. Szkolna 2	Malowanie klatki schodowej i korytarzy	3 000 ,00
2030	Zimnowoda 60	Malowanie klatki schodowej i korytarzy	3 000,00
2030	Zbrojewsko 14A	Termomodernizacja budynku, remont klatki schodowej	20 000,00

Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Prognozuje się zmianę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w związku z kontynuacją sprzedaży w kolejnych latach lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy na rzecz dotychczasowych najemców, w szczególności w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz sprzedaży w innych formach. W związku z tymi działaniami zakłada się nieznaczny spadek ilości lokali gminnych.

Planowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach	
Lata	Ilość lokali
2026	0
2027	1
2028	0
2029	0
2030	3

Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samofinansowanie się gospodarki mieszkaniowej. Należy zmierzać do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Niemniej jednak obecnie czynsze nie mogą być jedynym źródłem finansowania i utrzymania lokali i budynków. Do utrzymania budynków w dobrym stanie technicznym niezbędne są również środki własne gminy, ponieważ część zasobu oddana jest w najem socjalny lokali, w ramach którego mieszkania wynajmowane są za niski czynsz. Ponadto w celu dostosowania zasobu do właściwego stanu technicznego, w szczególności starych budynków, i obowiązujących przepisów konieczne jest zainwestowanie dużych środków finansowych, których nie da się pozyskać np. z czynszów.

2. W lokalach, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

Czynniki podwyższające stawkę bazową			
x	czynnik	wyszczególnienie	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
1	położenie budynku	położenie budynku w miejscowościach: Lipie, Parzymiechy	10
2	ogólny stan techniczny budynku	budynek termomodernizowany	5
		stan dobry	10
		stan zadawalający	5
3	położenie lokalu w budynku	indywidualne wejście do lokalu	5
4	wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	sprawne centralne ogrzewanie z kotłowni lub indywidualnego źródła ciepła	10
		podłączenie budynku do sieci kanalizacyjnej	5
		sprawne WC i łazienka oddzielnie w lokalu	5
		sprawna antena zbiorcza	5

Czynniki obniżające stawkę bazową			
x	czynnik	wyszczególnienie	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
1	położenie budynku	przy drodze powiatowej	2
2	ogólny stan techniczny budynku	stan niezadawalający	10
3	położenie lokalu w budynku	na parterze	5
4	wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	brak sprawnej instalacji: wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej w lokalu,	5% za brak każdej instalacji
		WC poza budynkiem	5%

3. Warunki obniżania czynszu:

1) Ustala się obniżki czynszu w następującej wysokości:

- a) 20% dla najemców, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego jest niższa niż 50% kwoty uzasadniającej stosowanie obniżki czynszu;
- b) 10% dla najemców, których wysokość dochodu gospodarstwa domowego jest równa lub wyższa niż 50% kwoty uzasadniającej stosowanie obniżki czynszu.

2) Obniżki nie udziela się najemcom, którzy:

- a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości;
- b) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu.

3) Obniżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po jej udzieleniu przez Wójta.

4) Informację o zastosowaniu lub odmowie zastosowania obniżki czynszu udziela się wnioskodawcy w terminie 40 dni od daty wpływu kompletnego wniosku do Urzędu Gminy Lipie.

4. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, za wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy.

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

6. Nie podwyższa się stawek czynszu za ulepszenia dokonane za zgodą Wójta Gminy Lipie przez najemcę na własny koszt, o ile koszty tych ulepszeń nie zostały zwrócone.

7. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników podwyższających lub obniżających wartość.

8. Wskazane jest coroczne urealnienie czynszu co najmniej do poziomu średniorocznego wzrostu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, co pozwoli uniknąć drastycznemu wzrostowi czynszu za okres dłuższy niż 1 rok i zmniejszy koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 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

1. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) wyłanianiu osób uprawnionych do wynajmu lokali komunalnych, zawieranie i rozwiązywanie umów najmu;
- 2) prowadzeniu ewidencji posiadanego zasobu mieszkaniowego gminy;
- 2) naliczanie należności z tytułu najmu: czynszu i opłat za media;
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali oraz podejmowanie innych działań mających na celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu;
- 4) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych;

- 5) wykonywanie przeglądów lokali i budynków oraz podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym;
- 6) przeprowadzanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali oraz budynków;
- 7) wyrażanie zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach;
- 8) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi z udziałem własności Gminy realizowane jest na podstawie odrębnych przepisów prawa, statutów oraz uchwał podjętych przez właścicieli tworzących wspólnoty mieszkaniowe. W szczególności polega na wyłanianiu zarządzającego nieruchomością i ustaleniu zakresu przekazanych uprawnień i obowiązków lub samodzielnym realizowaniu zarządzania przez właścicieli lokali, podejmowaniu działań utrzymujących nieruchomości wspólne w niepogorszonym stanie technicznym, wykonywaniu przeglądów technicznych wymaganych przepisami prawa, udziale Gminy Lipie w spotkaniach wspólnot mieszkaniowych.

3. W kolejnych latach nie przewiduje się przeprowadzenia zmian w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Przyjmuje się zasadę dążenia do finansowania bieżącej gospodarki mieszkaniowej ze środków finansowych zaliczanych do podstawowych źródeł finansowania, z wyłączeniem przeprowadzanych remontów kapitalnych i modernizacji, w stosunku do których przyjmuje się za zasadne utrzymanie współfinansowania bądź pełnego finansowania ze źródeł dodatkowych. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach są:

1) Główne źródła:

- a) wpływy z tytułu czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i dzierżawy gruntu;
- b) wpływy z tytułu opłat niezależnych od właściciela związanych z najmem;
- c) odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego;
- d) wpływy ze sprzedaży lokali, o których mowa w pkt. a.

2) Dodatkowe źródła:

- a) budżet gminy Lipie;
- b) dotacje, pożyczki i kredyty komercyjne;
- c) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach;
- d) Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie;
- e) środki unijne m.in.: Regionalny Program Operacyjny;
- f) środki Banku Gospodarstwa Krajowego.

2. Źródłami finansowania w kolejnych latach utrzymania części wspólnych budynku wspólnot mieszkaniowych są wpłaty właścicieli lokali w tych budynkach na fundusz remontowy i bieżący. Dodatkowymi źródłami finansowania są kredyty, pożyczki, dotacje.

3. Źródłami finansowania w kolejnych latach utrzymania części wspólnych budynku ośrodka zdrowia w Stanisławowie są środki budżetów: gminy Lipie i Zakładu Opieki Zdrowotnej w Kłobucku lub Powiatu Kłobuckiego na podstawie zawieranych porozumień dotyczących podziału kosztów. Dodatkowymi źródłami finansowania są kredyty, pożyczki oraz środki unijne.

Rozdział 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

Wysokość kosztów w kolejnych latach					
Koszty (zł)/Kolejne lata	2026	2027	2028	2029	2030
bieżącej eksploatacji	2 500,00	2 500,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
remontów	50 000,00	40 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
modernizacji lokali i budynków	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
zarządu nieruchomościami wspólnymi	22 000,00	25 000	30 000,00	30 000,00	30 000,00
koszty inwestycyjne	0	5 000 000,00	5 000 000,00	0	0
Razem	77 500,00	5 070 500,00	5 068 000,00	68 000,00	68 000,00

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

A. niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali i ich likwidacji,

B. planowaną sprzedaż lokali.

Działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym:

1. Wójt może przedkładać najemcom propozycje zamiany zajmowanych przez nich lokali na inne w przypadku, gdy dotychczasowe lokale: są przeznaczone do sprzedaży, a najemca nie jest zainteresowany ich wykupem i nie skorzysta z prawa pierwszeństwa nabycia, mają zostać poddane remontowi – na czas jego trwania, a także są przewidziane do generalnego remontu, zmiany sposobu użytkowania lub likwidacji, w tym rozbiórki.

2. Sprzedaż lokali w Parzymiechach ul. Krzepicka 18, znajdujących się w budynkach o stanie technicznym niezadawalającym. Sprzedaż lokalu w Lipiu ul. Częstochowska 33, znajdującym się w budynku o stanie technicznym zadawalającym.

3. Wyrażanie zgody najemcom mieszkaniowego zasobu gminy, na ich wnioski, na dokonanie zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innego zasobu w przypadku gdy:

- 1) lokal lub dojście do lokalu są niedostosowane do zamieszkującej go osoby niepełnosprawnej lub osoby starszej, a ich dotychczasowych lokali nie da się dostosować aby spełniały te wymagania;
- 2) najemca zajmuje lokal o powierzchni znacznie przekraczającej jego potrzeby lub nie jest w stanie ponieść kosztów jego utrzymania, i ubiega się o lokal o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie;
- 3) w lokalu występuje nadmierne zagęszczenie;
- 4) najemca jest zainteresowany wynajmem lokalu do remontu;
- 5) najemca wynajmuje lokal mieszkalny:
 - a) przeznaczony do remontu albo likwidacji lub;
 - b) którego dalsza eksploatacja nie jest możliwa ze względu na wystąpienie stanu zagrożenia życia lub zdrowia.

4. Likwidacja pomieszczenia niesamodzielnego wykorzystywanego na cele mieszkaniowe – w Lipiu ul. Częstochowska 33, i połączenie go z jednym z sąsiadujących lokali mieszkalnych.

5. Przygotowywanie nieruchomości gruntowych celem ich zbycia pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe lub wykorzystanie pod budownictwo wielorodzinne. Powstanie nowych budynków mieszkalnych spowoduje migrację części osób dotychczas zajmujących lokale do nowych zasobów mieszkaniowych, co pozwoli na ponowne wykorzystanie mieszkań przez osoby oczekujące na przydział lokalu.

6. Umożliwianie osobom posiadającym zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat niezależnych od najemcy odpracowania zaległości czynszowych jako formy ograniczenia wzrostu zadłużenia.

7. Coroczne zapewnienie w budżecie gminy środków finansowych na remonty lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

8. Weryfikowanie korzystania z lokali poprzez:

- monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których mają tytuł prawny i ustalanie czy lokale nie zostały podnajęte lub oddane do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego;
- ustalanie faktycznej ilości osób zamieszkujących lokal.

9. Gmina przewiduje lokale zamienne dla najemców, którzy nie skorzystali z oferty pierwszeństwa nabycia/zakupu używanego lokalu mieszkalnego wynajmowanego na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony, przeznaczonego do sprzedaży, położonego w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych. W przypadku nieskorzystania z oferty nabycia lokalu następuje wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia zgodnie z art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zwolnione lokale mieszkalne przeznacza się do zbycia w formach określonych w przepisach odrębnych.

10. Likwidacja i opróżnienie lokalu mieszkalnego w Rębielicach Szlacheckich, położonego w budynku dawnej szkoły. Budynek w większej części jest nieużytkowany. W budynku planowana jest realizacja zadania - rozbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania na placówkę dziennego pobytu wraz z mieszkaniem treningowymi i wspomaganymi. W ramach zadania zostanie utworzonych 7 mieszkań treningowych i wspomaganymi.

11. Uzasadnione inwestowanie w nieruchomości. Przeprowadzenie analizy opłacalności utrzymania mieszkań komunalnych w Lipiu przy ul. Stawowej 1.

12. Prowadzenie działań zwiększających efektywność energetyczną lokali i budynków oraz likwidację barier architektonicznych.

13. Wyłączenie z mieszkaniowego zasobu gminy lokali i budynków:

- a) których dalsza eksploatacja lub remont jest niezasadny ekonomicznie,
- b) w związku ze zmianą przeznaczenia lub w celu pozyskania terenu inwestycyjnego.

Wyłączone budynki przeznaczone się do zbycia, rozbioru lub na realizację innego celu.