

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Lipna na lata 2021 -2025

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Lipna uchwalany przez Radę Miejską w Lipnie, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 ze zm. poz.975) stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych. Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowi na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są prawdziwe dane o zasobach i stanie, potrzebach, ale przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy. W miarę zaistniałej potrzeby program będzie podlegał aktualizacji.

§ 2. 1. Głównym celem „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Lipna na lata 2021 – 2025 zwanym w dalszej części „Programem”, jest dążenie do racjonalnego i efektywnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

2. Działania dotyczące mieszkalnictwa mają za zadanie:

- a) utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- b) zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez gminę Miasta Lipna
- c) tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

3. W miarę potrzeb niniejszy program będzie aktualizowany.

§ 3. Realizacja celów określonych w § 1 nastąpi w szczególności poprzez:

1. zmniejszanie niedoboru lokali socjalnych i komunalnych poprzez:
 - a) budownictwo komunalne, socjalne,
 - b) zakup lokali,
 - c) adaptację lokali socjalnych.
2. Poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez:
 - a) zmniejszanie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego poprzez racjonalną gospodarkę remontową,
 - b) pozyskiwanie środków publicznych pochodzących z Unii Europejskiej i Banku Gospodarstwa Krajowego, oraz z uzyskanych pożyczek i kredytów na realizację przedsięwzięć związanych z budownictwem mieszkaniowym,
3. Efektywne zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy poprzez racjonalizację gospodarki czynszowej poprzez stopniowe urealnienie czynszu

Rozdział 2.

Informacja o stanie zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Lipna

§ 4.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Lipna obejmuje lokale mieszkalne.

Aktualnie Gmina Miasta Lipna posiada 351 lokali mieszkalnych. Łączna powierzchnia lokali wynosi **12 567,61 m²**.

2. Aktualnie Gmina Miasta Lipna posiada 66 lokali socjalnych. Łączna powierzchnia lokali socjalnych wynosi **1783.92m²**.

3. Liczba lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy wynosi 93 w tym 23 lokali socjalnych.

4. Lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Lipna w zarządzie wspólnot mieszkaniowych:

- a) liczba lokali mieszkalnych-**258**, o powierzchni **9519,93m²**,
- b) liczba lokali mieszkalnych we wspólnotach bez udziału Gminy w zarządzie wspólnoty -**66 lokali**, o powierzchni **3036.23 m²**,
- c) liczba budynków - **4**, którymi gmina zarządza, a nie jest właścicielem, w tym lokali **28**, o powierzchni **849.84 m²**,
- d) liczba wspólnot mieszkaniowych- **64**.

5. Aktualnie Gmina Miasta Lipna posiada **25** lokali użytkowych, łączna powierzchnia użytkowa tych lokali wynosi: **567,98 m²**.

6. W ujęciu procentowym stan techniczny lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

-dobry- 40 %

-średni- 40%

-zły- 20 %

7. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania. W chwili obecnej z tytułu wypłaty odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego gmina nie ponosi kosztów.

8. Do czynników mających istotny wpływ na stan techniczny budynków należy zaliczyć:

- a) wiek budynku,
- b) rodzaj zabudowy ,
- c) rodzaj konstrukcji budynku,
- d) rodzaj i stan pokrycia dachowego,
- e) sposób podpiwniczenia i izolacji budynku,
- f) warunki gruntowe,
- g) sposób utrzymania budynku,
- h) sposób użytkowania przez mieszkańców.

9. Struktura wiekowa budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu prezentuje się następująco:

- a) budynki wzniesione po 1990 r. – **6**
- b) budynki wzniesione w latach 1971-1990 – **8**
- c) budynki wzniesione w latach 1961-1970 – **14**
- d) budynki wzniesione w latach 1950- 1960 – **6**
- e) budynki wzniesione w latach 1900-1949 – **49**
- f) budynki wzniesione w XIX wieku – **6**

10. Wyposażenie lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w media prezentuje poniższa tabela

Tabela nr 1

Np.	Rodzaj urządzenia lub instalacji	liczba
1.	Wodociąg sieciowy	351
2.	Kanalizacja	351
3.	Centralne ogrzewanie	71
4.	Centralna ciepła woda	32

Rozdział 3.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Lipna

- § 5.1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Lipna, ulegać będzie zmianie w wyniku budowy budynków mieszkalnych oraz w wyniku sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych.
2. Gmina Miasta Lipna w latach 2021-2025, planuje budowę dwóch budynków mieszkalnych przy ul. Polnej dla około 70 rodzin. Bloki będą realizowane w zórków z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Gmina Miasta Lipna objęła udziały w spółce - Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej KZN Toruński sp. z o.o.
 3. Gmina miasta Lipna w latach 2023-2025 planuje wybudowanie budynku socjalnego 8 rodzin ego przy ul. Komunalnej
 4. Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę tj. konserwację, remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych.
 5. Gmina Miasta Lipna w latach 2021-2025, prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

Rozdział 4.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

- § 6.1. Potrzeby Gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikają przede wszystkim z następujących przyczyn:
- 1) Stale wzrastającej ilości rodzin oczekujących na mieszkania,
 - 2) Ograniczonego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Lipna,
 - 3) Stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

2. Aktualnie w Urzędzie Miejskim w Lipnie złożonych jest 365 wniosków na przydział lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Miasta Lipna. W tym 35 wniosków dotyczy przyznania uprawnień do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego orzekającego eksmisję. W Urzędzie Miejskim w Lipnie jest złożonych 18 wniosków o zamianę lokalu. W zdecydowanej większości wnioskodawcy chcą zamienić dotychczasowe mieszkanie na lokal o większym metrażu i lepszym standardzie. Prognozowana liczba rodzin oczekujących na mieszkanie każdego roku zwiększa się o około 20 rodzin. Znaczna część liczby wnioskodawców, stara się o pomoc mieszkaniową z tytuł niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów. Jest to pomoc fakultatywna gminy, wynikająca z ustawy o ochronie praw lokatorów, jako jedno z zadań gminy.

3. Jednym z najważniejszych problemów do rozwiązania w dziedzinie gospodarki lokalowej jest stan techniczny budynków mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Lipna. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali wskazuje konieczność poprawy warunków mieszkaniowych około 60 % ogólnego zasobu. Obecny czynsz nie wystarcza do pełnego pokrycia potrzeb remontowych i modernizacyjnych, toteż niezbędne są dodatkowe środki pochodzące z budżetu gminy.

4. W ramach posiadanych środków planuję się wykonanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa technicznego budynków oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych, a w szczególności;

- a) naprawa pokrycia dachu,
- b) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej,
- c) naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- d) naprawa systemów grzewczych,
- e) naprawa i docieplenie elewacji zewnętrznych,
- f) malowanie klatek schodowych,
- g) naprawa wentylacji i przewodów kominowych.
- h) naprawa i wymiana pionów kanalizacyjnych i wodnych

5. Realizacja w poszczególnych latach planu remontów i modernizacji uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym. Gmina Miasta Lipna dążyć będzie do utrzymania zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym, co najmniej nie pogorszonym.

Rozdział 5.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków stanowiących własność Gminy Miasta Lipna jest:

1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Lipna,
2. Pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa
3. W chwili obecnej, obowiązuje 50 % bonifikata na wykup mieszkania od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę.
4. Planowana sprzedaż lokali w następujących latach:
 - a) 2021-1
 - b) 2022-1
 - c) 2023- 1
 - d) 2024- 1
 - e) 2025- 1
1. Zakłada się, że w zasobie gminy pozostaną w większości mieszkania o najniższym standardzie, wynajmowana przez osoby starsze oraz osoby, rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wykup oraz partycypowanie w przyszłości w remontach części wspólnej nieruchomości.

Rozdział 6.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 8.1. Polityka czynszowa oraz warunki obniżania czynszu w latach 2021-2025 prowadzona przez Gminę Miasta Lipna powinna zmierzać do takich stawek czynszu, które zapewniałyby pokrycie niezbędnych kosztów utrzymania substancji mieszkalnej, nie tylko bieżących kosztów utrzymania budynków, ale również umożliwiłyby pozyskanie środków na prace remontowe.

2. Wysokość miesięcznych stawek czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy, ustalana jest w drodze Zarządzenia Burmistrza Miasta Lipna z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę czynszu ze względu na:

- a) lokale wyposażone w instalację wod. kan bez ubikacji (sutereny i poddasza)
- b) lokale z ubikacją poza lokalem lecz w tym samym budynku
- c) lokale wyposażone w ubikacje
- d) lokale wyposażone w łazienkę w tym lokale poddaszowe
- e) lokale z łazienką + c.o. w tym lokale z ciemną kuchnią.
- f) lokale z łazienką + c.o+c.w.

3. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będzie ulegać:

- a) zwiększeniu w przypadku dostawy ciepłej wody i centralnego ogrzewania do lokalu,
- b) zwiększeniu lub zmniejszeniu w zależności od wyposażenia lokalu w instalacje wodociągowe i urządzenia sanitarne.

4. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się na poziomie 50% stawki najniższego czynszu lokali mieszkalnych, obowiązujących w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Lipna, obecnie za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 1.60 zł.

5. Regulacje dotyczące warunków obniżenia obniżania czynszu dla najemców o niskich dochodach:

- a) złożenie przez najemcę stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
- b) nieprzekroczenia progów dochodowych określonych w tabelach w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy,
- c) brak zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela) oraz realizowania zgodnie z określonymi warunkami ewentualnego porozumienia w sprawie spłat zaległości w ratach zawartego z podmiotem pełniącym rolę wynajmującego,
- d) stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku jego przyznania, nie jest niższa niż stawka czynszu za lokal wynajmowany, jako socjalny.

Rozdział 7.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu gminy

§ 9.1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Lipnie, gdzie prowadzona jest ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych po przeprowadzonych przeglądach technicznych, koszty remontów i konserwacji (w tym usuwania awarii i usterek). Prowadzona w latach poprzednich sprzedaż lokali komunalnych spowodowała powstanie Wspólnot

Mieszkaniowych. Gmina Miasta Lipna, jako jeden ze współwłaścicieli w tych nieruchomościach ma obowiązek ponosić wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wspólnoty mieszkaniowe automatycznie decydują o zarządzie nieruchomością wspólną, zlecając go uprawnionym osobom fizycznym lub prawnym.

2. Koszty zarządzania zasobem obejmują:

- a) wynagrodzenia za zarząd i administrowanie zasobem przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej,
- b) bieżącą eksploatację budynków Gminy w zakresie:
 - utrzymanie czystości w budynkach,
 - ubezpieczenie budynków
 - druku książeczek czynszowych oraz wydatków związanych z prowadzoną korespondencją, w tym koszty postępowań sądowych
 - konserwacją budynków, w tym
 - obowiązkowych przeglądach technicznych budynku
 - pomiary elektrycznej
 - przeglądy i usługi kominiarskie
 - opłaty bankowe, prowizje odsetki
 - dezynfekcji i deratyzacji,
 - opłaty abonamentowe
 - wywozu nieczystości stałych i płynnych,
 - wywozu śmieci nietypowych
 - utrzymania zimowego
 - koszty świadczeń z dostarczenie c.o. i cw.

3. Wobec znacznej liczby osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową Gminy oraz wzrostu cen nieruchomości na rynku, a także możliwości zasądzenia wobec Gminy odszkodowań z tytułu niedostarczania lokalu socjalnego, przy zakładanym w budżecie Miasta poziomie nakładów finansowych na realizację różnych form pozyskiwania mieszkań, Gmina Miasta Lipna winna realizować przede wszystkim zadania w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wynikających wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, polegających na

zapewnieniu lokali socjalnych i zamiennych, co musi się odbyć kosztem zadań fakultatywnych.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10.1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych Programem będą środki pieniężne:

- 1) Przewidziane w budżecie gminy uchwalonym na poszczególne lata.
- 2) Uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy – czynsze za lokale mieszkalne w tym socjalne,
 - a) wpływy za lokale użytkowe,
 - b) środki ze sprzedaży lokali.
- 3) Fundusze na termomodernizację budynków.
- 4) Fundusze na rewitalizację budynków.

2. Wysokość wydatków w latach 2021-2025 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 wydatki inwestycyjne Gminy Miasta Lipna, przedstawia poniższa tabela.

Lata objęte programem	Koszty w tys. zł.			
	Bieżąca eksploatacja	Remonty bieżące	Remonty kapitalne	Inwestycje
2021	270.000	45.000	-	20.000
2022	270.000	50.000	-	200.000
2023	280.000	55.000	-	300.000
2024	280.000	60.000	-	200.000
2025	290.000	65.000	400.000	300.000

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Lipna

§ 11.1. Przewiduje się następujące działania zmierzające do poprawy gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym:

- 1) Dotacje dla Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej wykonujących prace remontowe w budynkach wpisanych do rejestru zabytków,
- 2) Ponadto przewiduje się kompleksowe działania mające na celu zmniejszenia kosztów utrzymania nieruchomości, w tym racjonalne wykorzystanie energii.

2. Biorąc pod uwagę racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Lipna oraz ochronę praw lokatorów należy przyjąć w szczególności następujące zasady:

- a) preferowanie zamian na lokal mniejszy lub socjalny z zasobu gminy w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat należnych od lokatora,
- b) stymulowanie zmian w ramach zasobu tak, aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do wielkości rodzin, jak i ich sytuacji materialnej,
- c) dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze.

3. Wskazując lokal do wykonania eksmisji, w odniesieniu do osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego, należy kierować się nie tylko datą wydania wyroku, ale również:

- a) powierzchnią lokalu socjalnego,
- b) względami społecznymi,
- c) uciążliwością dla innych współmieszkańców.

4. Poprawa wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Lipna powinna polegać na kontynuowaniu procedury wypowiedzania umów najmu najemcom

zalegającym z opłatą czynszu, co winno być poprzedzone nie tylko zawarciem ugody, ale również propozycją zamiany lokalu w ramach mieszkaniowego zasobu gminy na mniejszy i tańszy w eksploatacji.

5. Dodatkowymi działaniami Gminy Miasta Lipna mającymi na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021-2025 będą:

- a) systematyczne przeprowadzanie weryfikacji umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe lub używają lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem,
 - b) racjonalne oszczędne i efektywne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - c) podejmowanie działań zmierzających do podnoszenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy m.in. poprzez podnoszenie kwalifikacji zawodowych pracowników.
 - d) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
 - e) prowadzenie intensywnej polityki windykacji,
 - f) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych
 - g) uczestnictwo gminy Miasta Lipna realizacji remontów budynków wspólnot mieszkaniowych, których gmina Miast Lipna jest jednym ze współwłaścicieli,
- 6.** Gmina Miasta Lipna, planuje sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2021-2025, po jednym lokalu w każdym roku.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

§ 12. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy, posiadanych środków finansowych oraz planowanej wielkości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Burmistrz Miasta Lipna przedłoży Radzie Miejskiej w Lipnie propozycję zmian „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Lipna.