

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W Lipsku**  
z dnia ..... r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta  
i Gminy Lipsko na lata 2026-2031**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) 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 Miejska w Lipsku uchwała, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Lipsko na lata 2026-2031" stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Lipsko.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Lipsku  
z dnia .....

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA**  
**MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I GMINY LIPSKO**  
**NA LATA 2026 – 2031**

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz 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) 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.

Zgodnie z ustawową definicją przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Art. 21 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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 do najmu socjalnego, zaspokajając 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.

## Postanowienia ogólne

### § 1.

Celem wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta i Gminy Lipsko na lata 2026-2031 jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- a) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu komunalnego bądź do najmu socjalnego,
- b) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez prowadzenie właściwej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata,
- c) wprowadzenie zasad polityki czynszowej,
- d) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

### Stan oraz prognoza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

#### § 2.

1. Gminny zasób mieszkaniowy stanowi 72 lokale, w tym: 47 lokali w 9 budynkach stanowiących w 100% własność gminy, 25 lokali w 13 budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz jedno pomieszczenie o pow. 7,50 m<sup>2</sup>, użytkowane jako pokój przy lokalu mieszkalnym stanowiącym własność osoby fizycznej, zlokalizowanym przy ul. Iłżeckiej 6B.
2. Do opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego gminy według stanu na dzień 01.04.2026 r.
3. Liczbę lokali w poszczególnych budynkach, powierzchnię użytkową zasobu oraz ich stan techniczny przedstawiają tabele nr 1 i 2.

**Tabela 1. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100 % własność Miasta i Gminy Lipsko.**

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )	Stan techniczny
1	Rynek 11	2	98,42	Dostateczny
2	Słoneczna 23	15	310,58	Dobry
3	Czachowskiego 61	4	115,1	Dostateczny
4	Śląsko 41	14	460,01	Dostateczny
5	Daniszów 21	4	170,72	Dostateczny
6	Daniszów 22	3	160,40	Dostateczny
7	Daniszów 23	2	117,90	Dostateczny
8	Lipa Miklas 112	2	113,00	Dostateczny
9	Solecka 100	1	35,00	Dobry
<b>RAZEM:</b>		<b>47</b>	<b>1581,13</b>	

**Tabela 2. Wykaz lokali mieszkalnych Miasta i Gminy Lipsko w budynkach wspólnot mieszkaniowych.**

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa lokali (m <sup>2</sup> )	Stan techniczny
1	Rynek 5	4	152,00	Dobry
2	Rynek 21	3	127,4	Dobry
3	Czachowskiego 1	2	69,99	Dobry
4	Iłżecka 3	1	47,00	Dobry
5	Iłżecka 5	1	47,00	Dobry
6	Iłżecka 3/5	1	45,00	Dobry
7	Zwoleńska 12/16B	2	136,20	Dobry
8	Rynek 12	2	81,65	Dostateczny
9	Partyzantów 5	2	106,1	Dobry
10	Solecka 67	1	72,18	Dobry
11	Daniszów 19	1	56,58	Dostateczny
12	Daniszów 20	4	156,20	Dobry
13	Solecka 65	1	83,75	Dobry
<b>RAZEM:</b>		<b>25</b>	<b>1181,05</b>	

4. Uchwałą nr XIV/88/2025 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 14 kwietnia 2025 roku została zmieniona uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Lipsko. Z mieszkaniowego zasobu Gminy został wyodrębniony lokal mieszkalny zlokalizowany w Lipsku przy ul. Soleckiej 100 (przy stadionie miejskim) wynajmowany na czas trwania stosunku pracy, tzw. lokal służbowy.

### § 3.

1. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2026-2031 nie przewiduje powiększenia mieszkaniowego zasobu przez budowę nowych budynków mieszkalnych. Przewiduje się jednak możliwość adaptacji pomieszczeń w byłej szkole w Lipie Miklas na lokale mieszkalne.
2. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Lipsko określa poniższa tabela nr 3.

**Tabela 3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2026-2031**

	Lata					
	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Liczba lokali	72 (-3 sprzedaż)	69 (-1 sprzedaż)	68 (-1 sprzedaż)	67 (-1 sprzedaż)	66 (-1 sprzedaż)	66 (-1 sprzedaż)

3. Gmina na dzień 01.04.2026 r. wydzieliła z zasobu 21 lokali stanowiących przedmiot najmu socjalnego.

4. W zależności od bieżących potrzeb mieszkaniowych następować będzie przekwalifikowywanie najmu lokali mieszkalnych na najem socjalny i najmu socjalnego na najem lokali mieszkalnych.
5. Na dzień 01.04.2026 r. na liście oczekujących na przydział lokal mieszkalnego znajduje się 15 osób.
6. Zakłada się kontynuację sprzedaży lokali będących własnością gminy na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 232), ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) oraz obowiązujących uchwał Rady Miejskiej w Lipsku.
7. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych w zależności od ilości wniosków złożonych przez najemców lokali, z uwzględnieniem obowiązujących bonifikat.
8. Gmina może przeznaczyć wolne lokale mieszkalne do sprzedaży w drodze przetargu lub do zasiedlenia przez osoby znajdujące się na liście oczekujących.
9. 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.
10. W związku z pkt. 9 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, w Śląsku 41, w Lipie Miklas 112.
11. Z uwagi na zły stan techniczny budynku i nieopłacalność ekonomiczną wykonania remontu wyłączono się z użytkowania budynek położony w Lipsku przy ul. Zwolenkiej 16B, w którym oprócz części pełniącej inne funkcje użytkowe, znajdował się także 1 lokal mieszkalny o pow. 58 m<sup>2</sup>.
12. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Lipsko określa uchwała Rady Miejskiej w Lipsku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Lipsko.

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

#### **§ 4.**

1. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określane są na podstawie ich stanu technicznego, zgodnie z zaleceniami wynikającymi z przeglądów technicznych, ekspertyz i nakazów organów zewnętrznych.
2. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji będą podejmowane przez Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
3. Jako priorytetowe uznaje się remonty budynków mieszkalnych będące realizacją decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego i mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia, a w dalszej kolejności inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na

prawkłowym poziomie technicznym oraz prace modernizacyjno-remontowe polegające na podnoszeniu standardu.

4. Dopuszcza się możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji wskazanych do zasiedlenia lokali przez lokatorów we własnym zakresie, w tym w zamian za zaliczenie części poniesionych kosztów na poczet przyszłych opłat czynszowych.
5. Udział w remontach i modernizacjach w budynkach stanowiących współwłasność gminy ustalany jest na podstawie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.
6. Potrzeby remontowe mieszkaniowego zasobu gminy to przede wszystkim remonty budynków zlokalizowanych w Daniszowie oraz w Śląsku, Lipie Miklas, Lipsku - ul. Rynek 11 i 12, ul. Czachowskiego 61, ul. Partyzantów 5, ul. Słoneczna 23. Planowane koszty przeprowadzanych remontów będą w okresie 2026 – 2031 zamykać się w kwocie zabezpieczonej w budżecie, tj. ok. 75 tys. zł rocznie.

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

#### **§ 5.**

1. Działania podejmowane przez gminę w zakresie polityki czynszowej zmirzają do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Jednak w dalszym ciągu przychody z tytułu czynszów nie pokrywają w całości kosztów bieżącego utrzymania zasobu, m.in. kosztów administrowania, konserwacji, jak również nie zapewniają środków na konieczne remonty.
2. Polityka czynszowa powinna zmirzać do ekonomizacji czynszów za mieszkania komunalne. Uznaje się za niezbędne stopniowe podwyższanie wysokości czynszów do poziomu umożliwiającego pokrycie kosztów bieżącego utrzymania i remontów zasobu. Ochroną dla najuboższych przed skutkami wzrostu czynszów będą dodatki mieszkaniowe oraz grupa lokali z najmem socjalnym o niskim czynszu.
3. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub/i obniżających wartość użytkową lokalu, a w szczególności wyposażenie budynku i lokalu oraz ogólny stan techniczny budynku.
4. Stawka bazowa czynszu za najem określana jest w odrębnym zarządzeniu Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, przy uwzględnieniu postanowień niniejszego Programu.
5. Ze względu na stan techniczny, położenie lokalu i budynku oraz wyposażenie lokalu stosuje się zwwyżki i zniżki stawki bazowej czynszu występujące z następujących tytułów:
  - a) 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 dobrym stanie technicznym – 10 %
  - b) 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 - 10 %
  - budynek położony poza granicami administracyjnymi miasta Lipska - 5%
6. Suma czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową nie może po zsumowaniu przekraczać 50 % stawki bazowej czynszu.
  7. Stawka czynszu za najem socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową nie dotyczą stawek czynszu za najem socjalny.
  8. Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz w roku. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim z wyłączeniem miasta stołecznego Warszawy, ogłaszanego przez Wojewodę Mazowieckiego (za okres 01.04.2026 r. - 30.09.2026 r. wynosi 7 828,57 zł).
  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.

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

#### **§ 6.**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, znajdującym się w budynkach będących własnością Miasta i Gminy Lipsko oraz w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządza spółka komunalna Zakład Usług Komunalnych w Lipsku sp. z o.o.
2. Podczas wykonywania zadań Spółka kieruje się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
  - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
  - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji
  - 3) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków
  - 4) utrzymywanie w niepogorszonej formie technicznej nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń
  - 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne usługi wynikające z najmu lokali mieszkalnych
  - 6) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami
  - 7) windykacja i analiza należności.

4. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
5. Wszelkie zmiany w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy mogą być dokonane w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko.

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

#### **§ 7.**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z tytułu czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki zewnętrzne.
2. Ewentualna różnica pomiędzy dochodami z najmu, a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz ich remontów pokrywana będzie z budżetu gminy.
3. Na wysokość kosztów w kolejnych latach składać się będą głównie koszty bieżącej eksploatacji, koszty planowanych remontów i modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli i przedstawia je tabela nr 5.

**Tabela 5. Zestawienie kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2026 - 2031**

Lp.	Rodzaj kosztów	Planowane koszty w latach [w zł]					
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.	Bieżąca eksploatacja	235 000	235 000	235 000	235 000	235 000	235 000
2.	Koszt remontów oraz modernizacji	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
3.	Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	16 550	16 800	17 100	17 400	17 700	18 000
4.	Koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

#### **§ 8.**

W celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem gmina będzie dążyć do:

- 1) sprzedaży lokali z uwzględnieniem aktualnych bonifikat;
- 2) zamian lokali pomiędzy najemcami;
- 3) ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków i lokali oraz kosztów bieżących remontów, poprawy warunków technicznych i standardu lokali mieszkaniowych;
- 4) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej;
- 5) popierania wszystkich form budownictwa mieszkaniowego;

- 6) kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej ułatwiającej budownictwo mieszkaniowe;
- 7) weryfikacji umów najmu i wypowiedzenie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
- 8) likwidacji dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, liczbą osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat;
- 9) realizacja założeń mających na celu skuteczne uregulowanie zaległości czynszowych poprzez zawierane ugody dotyczące spłaty zadłużenia, wprowadzenie alternatywnych form egzekwowania należności za czynsze, zamianę lokali na mniejsze i tańsze w eksploatacji, wypowiedzenie umów najmu w przypadku nie regulowania zobowiązań czynszowych
- 10) 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
- 11) poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego
- 12) dbałości o istniejący zasób mieszkaniowy poprzez poprawę jego stanu technicznego.

Przedstawiony powyżej „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Lipsko na lata 2026 – 2031” pozwala w racjonalny sposób gospodarować gminnym zasobem mieszkaniowym na etapie planowania, finansowania i zarządzania.