

Projekt

z dnia 9 czerwca 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA Nr .....  
RADY GMINY W ŁĘCZYCY**

**z dnia ..... 2020 r.**

**w sprawie przyjęcia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczyca na lata 2020-2025”**

Na podstawie art 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) 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 zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r., poz. 611) uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczyca na lata 2020- 2025” w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęczyca.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Włodzimierz Starzyński**

Karolina Mastowska

  
RADCA PRAWNY

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Gminy w Łęczycy

z dnia.....2020 r.

## **WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁĘCZYCA NA LATA 2020- 2025**

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczycy zwany dalej „Programem mieszkaniowym” opracowuje się w celu stworzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy i obejmuje lata 2020- 2025.

2. Program mieszkaniowy został opracowany w oparciu o art. 21 ust. 2 pkt 1-8 ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r., poz. 611).

3. Część zagadnień, które wymienia ustawa jako obowiązkowe elementy programu, uzależniona jest od możliwości finansowych gminy w odniesieniu do skali potrzeb, przede wszystkim planowanych remontów i modernizacji budynków.

### **Rozdział 2.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Łęczycy w poszczególnych latach**

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łęczycy wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. obejmuje łącznie 23 lokale mieszkalne, tj. 16 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Łęczycy oraz 7 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Łęczycy i osób fizycznych:

- 1) 16 lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach stanowiących własność Gminy Łęczycy w miejscowościach:
  - a) Błonie 33 - 1 lokal w budynku Szkoły Podstawowej,
  - b) Błonie 110 - 1 lokal,
  - c) Błonie 110 - 1 lokal mieszkalny zaadaptowany na mieszkalny w budynku gospodarczym,
  - d) Gawronki 1 - 7 lokali,
  - e) Gawrony 67B - 4 lokale,
  - f) Janków 8 - 1 lokal,
  - g) Wilczkowice Górne - 1 lokal w budynku Szkoły Podstawowej;
- 2) 7 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Łęczycy i osób fizycznych w miejscowościach:
  - a) Błonie 92 - 2 lokale,
  - b) Leźnica Mała 36 - 2 lokale,
  - c) Lubień 35A - 2 lokale,
  - d) Siedlec 13 - 1 lokal;

2. Z zasobu mieszkaniowego Gminy Łęczycy nie wydziela się lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

3. Strukturę budynków i lokali oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczycy przedstawia poniższa tabela.

#### **Tabela nr 1 Wykaz lokali mieszkalnych i ich stan techniczny**

L.p.	Adres	Powierzchnia użytkowa lokalu w m <sup>2</sup>	Wyposażenie w instalacje				stan techniczny
			wodociąg	odprowadzenie ścieków		c.o.	
				biologiczna oczyszczalnia ścieków	zbiornik bezodpływowy		
1	Lubień 35A m.3	38,50	+	-	+	-	dobry
2	Lubień 35A m.14	34,90	+	-	+	-	dobry
3	Błonie 33 m.2	44,00	+	-	+	+	dobry
4	Błonie 92 m. 1	46,40	+	-	+	-	średni
5	Błonie 92 m.5	29,16	+	-	+	-	średni
6	Błonie 110	72,83	+	-	+	-	średni
7	Błonie 110	43,66	+	-	+	-	średni
8	Gawronki 1 m.1	45,13	+	-	+	-	dobry
9	Gawronki 1 m.2	58,52	+	-	+	-	dobry
10	Gawronki 1 m. 3	31,90	+	-	+	-	do remontu
11	Gawronki 1 m. 5	44,41	+	-	+	-	dobry
12	Gawronki 1 m. 6	48,66	+	-	+	-	dobry
13	Gawronki 1 m. 7	48,00	+	-	+	-	dobry
14	Gawronki 1 m. 8	12,54	+	-	+	-	dobry
15	Gawrony 67B m.1	39,70	+	+	+	-	dobry
16	Gawrony 67B m.2	39,70	+	+	-	-	dobry
17	Gawrony 67B m.3	42,87	+	+	-	-	dobry
18	Gawrony 67B m.4	42,50	+	+	-	-	dobry
19	Janków 8	36,00	+	-	-	-	średni
20	Leźnica Mała 36 m. 2	43,10	+	+	-	+	dobry
21	Leźnica Mała 36 m. 4	43,34	+	+	-	+	dobry
22	Siedlec 13 m. 3	36,50	+	-	+	-	dobry
23	Wilczkowice Górne 35	52,00	+	+	-	+	dobry

4. W okresie 2020- 2025 nie planuje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez zakup lub budowę budynków, które zostałyby przeznaczone na cele mieszkaniowe. Działania gminy koncentrować się będą na utrzymaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego w zadowalającym stanie technicznym.



### Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Budynki w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łęczycza posiadają zróżnicowany standard, w większości wykonane zostały w starych technologiach:

- 1) najstarsze budynki, dwa w miejscowości Błonie 110 oraz budynek po Szkole Podstawowej w Jankowie, w których znajduje się po jednym lokalu mieszkalnym, ze względu na wiek są w znacznym stopniu wyeksploatowane i wymagają remontów ze względu na:
  - a) pękanie elementów spowodowane nierównomiernym osiadanem fundamentów,
  - b) brak izolacji poziomych i pionowych, wentylacji oraz szczelności pokryć dachowych powodujących zawilgocenie ścian, stropów i podłóg oraz prowadzących do zagrzybienia mieszkań;
- 2) budynki w miejscowościach Gawronki 1 i Gawrony 67B nie wymagają remontów i modernizacji, z wyłączeniem jednego lokalu mieszkalnego nr 3 w miejscowości Gawronki 1, ponieważ Gmina w latach wcześniejszych wykonała termomodernizację budynków wraz z wymianą pokrycia dachowego;
- 3) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach Szkół Podstawowych w Błoniu i Wilczkowicach Górnych nie wymagają remontów oraz modernizacji.

2. Budynki stanowiące współwłasność Gminy Łęczycza i osób fizycznych w Lubieniu 35A, Błoniu 92, Leźnicy Małej 36 i Siedlcu 13, w których znajdują się lokale mieszkalne które nie zostały wykupione, kwalifikują się do termomodernizacji i wymiany pokrycia dachowego, lecz w związku z dużym kosztem przedmiotowego remontu, obecnie nie ma woli współwłaścicieli na partycypowanie z gminą w kosztach remontu. Nie są również uwzględniane w planie remontów i modernizacji sporządzanych przez zarządców poszczególnych wspólnot.

§ 4. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi przebywających w pomieszczeniach budynków;
- 3) zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków;
- 4) zatrzymania procesu degradacji technicznej;
- 5) zabezpieczenia i modernizacji instalacji elektrycznych, realizacji zaleceń pokontrolnych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego;
- 6) realizacji zaleceń wynikających z przeglądów technicznych.

2. Plan remontów budynków należących do wspólnot mieszkaniowych określony jest w planie remontów i modernizacji sporządzanych przez zarządców poszczególnych wspólnot.

3. Plan remontów i modernizacji w czasie obowiązywania niniejszego programu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela, która uwzględni wyniki dotychczasowych przeglądów technicznych.

**Tabela nr 2 Plan remontów i modernizacji.**

Rok	Adres budynku	rodzaj remontu/modernizacji
2020	Janków 8	wymiana drzwi zewnętrznych
	Błonie 110	wykonanie łazienki z wc w dwóch budynkach w Błoniu 110
		wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków (złożony wniosek o dofinansowanie) obsługującej dwa budynki
		wykonanie kosztorysu na remont pokrycia dachowego wraz z obróbką blacharską, wymianą rynien i rur spustowych w jednym budynku (przy drodze)
	Gawronki 1 m.3	zdjęcie podłóg na całej powierzchni lokalu, przygotowanie do wykonania izolacji lokalu
	Gawronki 1 m.7	zdjęcie paneli podłogowych w przedpokoju i położenie terakoty
Leźnica Mała 36 m.2	wykonanie naprawy betonowych schodów wewnętrznych do	



		piwnicy
2021	Błonie 110	wymiana i naprawa pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych na jednym budynku (przy drodze)
		wykonanie kosztorysu na remont pokrycia dachowego wraz z obróbką blacharską, wymianą rynien i rur spustowych w jednym budynku (budynek gospodarczy)
2022	Błonie 110	remont ogrodzenia działki
2023	Gawronki 1	wykonanie dokumentacji niezbędnej do budowy oczyszczalni ścieków przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym
2024	Błonie 110	wymiana i naprawa pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych na jednym budynku (budynek gospodarczy)
2025	Gawronki 1	wykonanie oczyszczalni ścieków

#### **Rozdział 4.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 4. Gmina Łęczycza w okresie realizacji Programu mieszkaniowego, tj. w latach 2020- 2025 planuje sprzedaż:

- a) 2 lokali mieszkalnych w budynku stanowiącym współwłasność Gminy Łęczycza i osób fizycznych, położonym w miejscowości Lubień 35A,
- b) 2 lokali mieszkalnych w budynku stanowiącym współwłasność Gminy Łęczycza i osób fizycznych, położonym w miejscowości Błonie 92,
- c) 7 lokali mieszkalnych położonych w budynku stanowiącym własność Gminy Łęczycza w miejscowości Gawronki 1,
- d) 1 lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym własność Gminy Łęczycza położonym w miejscowości Janków 1.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 5. 1. Polityka czynszowa Gminy Łęczycza powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2020- 2025, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również środki na remonty i inwestycje.

2. Ustalanie czynszu lub innych opłat za używanie lokali należy do Wójta Gminy Łęczycza.

3. Wójt może podwyższać stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku, poprzez wydanie Zarządzenia.

4. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony wg stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

5. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego ustala Wójt Gminy Łęczycza w drodze zarządzenia w oparciu o stawkę bazową czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających wysokość czynszu, które wpływają na wartość użytkową danego lokalu mieszkalnego, odnosząc się do:

- 1) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 2) ogólnego stanu technicznego budynku.

Położenie budynku i położenie lokalu w budynku nie zostały wzięte pod uwagę z tego względu, że wszystkie budynki w których znajdują się lokale mieszkalne położone są na terenie wiejskim, a lokale mieszkalne położone są na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku.

6. Ustala się czynniki obniżające wartość stawki podstawowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali:

- 1) brak instalacji kanalizacyjnej, łazienki i wc (brak przydomowej oczyszczalni ścieków, brak zbiornika bezodpływowego) – obniżenie o 10%;

- 2) brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżenie o 7 %;
- 3) stan techniczny budynku, lokal położony w budynku wymagającym termomodernizacji – obniżenie o 7%.

7. Czynniki obniżające stawkę czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu.

#### **Rozdział 6.**

#### **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. 1. Zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy zajmuje się Wójt Gminy Łęczycza.

2. Zadania związane z zarządaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczycza obejmują w szczególności podejmowanie czynności, które mają na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym, a także ich modernizację w ramach posiadanych środków finansowych.

3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczycza.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 7. W latach 2020- 2025 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych;
- 2) środki z budżetu Gminy.

#### **Rozdział 8.**

#### **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 Łęczycza, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

§ 8. Poniższa tabela przedstawia szacunkowe koszty które ponosić będzie Gmina Łęczycza w okresie obowiązywania Programu mieszkaniowego w latach 2020- 2025:

L.p.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów, przeglądów okresowych	Koszty modernizacji	Koszty inwestycyjne
1	2020	8000	20 000	5 000,00	0
2	2021	8000	25 000	0	0
3	2022	8500	28 000	0	0
4	2023	8500	25 000	0	0
5	2024	9000	35 000	0	50 000
6	2025	9000	30 000	0	0

#### **Rozdział 9.**

#### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 9. 1. Ze względu na niewielki zasób mieszkaniowy Gminy Łęczycza, w celu poprawy wykorzystania i racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym, należy dążyć do:

- 1) poprawy warunków mieszkaniowych poprzez podniesienie standardu lokali mieszkalnych, doprowadzenia brakujących mediów, poprawy stanu technicznego budynków, które nie zostały poddane termomodernizacji;
- 2) sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Łęczycza i osób fizycznych w celu tworzenia wspólnot mieszkaniowych bez udziału Gminy Łęczycza;
- 3) stopniowego urealniania stawek czynszu za lokale mieszkalne;
- 4) skutecznego egzekwowania należności czynszowych poprzez monitorowanie zaległości, wzywanie do zapłaty, a w razie konieczności wystąpienie na drogę sądową;



5) podejmowanie działań w celu zabezpieczenia w corocznym budżecie gminy środków finansowych na wykonanie remontów bieżących lokali oraz budynków.

3. Gmina Łęczycza w latach 2020- 2025 nie przewiduje przeprowadzania kapitalnych remontów lokali mieszkalnych które są w najmie, zatem nie ma konieczności przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.