

UCHWAŁA NR 950/LXXII/2024
RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia 25 stycznia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Lesznowola na lata 2024 - 2029**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15 art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 40 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Lesznowola uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lesznowola na lata 2024–2029, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Lesznowola

**Bożenna
Maria Korlak**

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr 950/LXXII/2024
Rady Gminy Lesznówola
z dnia 25 stycznia 2024 r.



WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LESZNOWOLA NA LATA 2024-2029

Lesznówola, 2024 r.

Wprowadzenie

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy jest dążenie do realizacji tych zadań. Rodziny jako podstawowe komórki społeczne winny posiadać lokale mieszkalne, dzięki którym możliwe będzie ich usamodzielnienie się. Jednocześnie pozyskanie lokalu mieszkalnego przez poszczególne gospodarstwa domowe stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania. Dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób racjonalnego gospodarowania, tak aby ograniczyć liczbę osób oczekujących na wskazanie lokalu z zasobu Gminy oraz realizować prace eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców. Kryteria racjonalności spełniają działania, które umożliwiają w szczególności bieżące realizowanie zadań spoczywających na Gminie w zakresie pomocy mieszkaniowej. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lesznowola na lata 2024-2029, został sporządzony na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.). Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lesznowola na lata 2024-2029, zwanego dalej Programem jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Lesznowola w zakresie gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym. W programie uwzględniono regulacje wpływów i kosztów uwzględniające czynniki makroekonomiczne.

Sposób i zasady zarządzania obiektami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Ustala się podstawowe zasady zarządzania obiektami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

1. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego wykonuje Wójt Gminy Lesznowola poprzez:
 - a. prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości,
 - b. zlecanie obowiązkowych okresowych przeglądów technicznych nieruchomości,
 - c. prowadzenie remontów, usuwanie awarii oraz konserwacje instalacji i urządzeń technicznych w celu utrzymania substancji w we właściwym stanie technicznym i użytkowym,
 - d. zawieranie oraz rozwiązywanie umów najmu,
 - e. naliczanie najemcom opłat należnych z tytułu zajmowanego lokalu.
2. Nie przewiduje się zmian w zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
3. W celu racjonalizacji zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy należy przyjąć:

- a. udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży lokali mieszkalnych,
- b. stopniową racjonalizację i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
- c. sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz prowadzenia windykacji zaległości,
- d. zabezpieczenie coroczne w budżecie gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, stanowiących ten zasób,
- e. racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków,
- f. poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie budownictwa komunalnego.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłami finansowania gospodarki zasobem mieszkaniowym w kolejnych latach będą:
 - a. wpływy z czynszów za mieszkania mieszkalne,
 - b. środki własne budżetu gminy,
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki zasobem mieszkaniowym mogą być środki zewnętrzne pozyskane przez Gminę Lesznowola z:
 - a. funduszy rządowych,
 - b. funduszy europejskich,
 - c. dotacji ze środków budżetu województwa.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2029

1. Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Lesznowola na dzień 31 grudnia 2023 r.
 - 1) Na dzień 31 grudnia 2023 r. stan zasobu mieszkaniowego Gminy Lesznowola tworzyło:
 - a. 100 lokali ogółem o łącznej powierzchni 4004,07 m².
 - 2) Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale położone w lokalizacjach:
 - a. Łazy, ul. Produkcyjna 8, r. budowy 2006 r.
 - b. Zamienie, ul. Błędna 32, r. budowy 2007 r.
 - c. Lesznowola, ul. Bankowa 3, r. budowy 2019 r.
 - d. Łazy, Al. Krakowska 182, r. budowy 1945 r.
 - e. Łazy, Al. Krakowska 203, r. budowy ~1960 r.
 - f. Wólka Kosowska, ul. Nadrzeczna 23, r. budowy ~1960 r.
 - g. Łazy, ul. Przyszłości 9 m.11, (wspólnota mieszkaniowa),
 - h. Kolonia Warszawska, ul. Ułanów 39, r. budowy ~1950 r.
 - i. Jastrzębiec, ul. Łąkowa 13 (gminne przedszkole),
 - j. Lesznowola, ul. Szkolna 8 (gminna szkoła),
 - k. Lesznowola, ul. Oficerska 6, r. budowy 2010 r.

- l. Lesznowola, ul. Topolowa 6, r. budowy 1949 r.
 m. Lesznowola, ul. Topolowa 6 A. r. budowy 1949 r.

2. Prognoza stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego.

Generalnie przewidywany okres trwałości obiektów nie może być precyzyjnie określony z uwagi na ilość wpływających na niego czynników, stąd ustalany jest on empirycznie dla określonych klas budynków o podobnych funkcjach, zrealizowanych w tych samych technologiach w okresach poprzednich. Okres trwałości określany jest na obiektach ulegających aktualnie zużyciu, które wzniesione były w latach poprzednich. Określenie przewidywanej trwałości obiektu można oprzeć na modelach probabilistycznych i deterministycznych, w których oceny bazują na doświadczeniach wcześniejszych, ocenach stopnia zużycia w krótszych okresach użytkowania i odniesienie ich do dłuższego okresu oraz z wykorzystaniem testów przyspieszonych wykonywanych w warunkach laboratoryjnych. Z uwagi na coraz lepsze parametry i rozwiązania konstrukcyjne stosowane obecnie w budownictwie, można przyjmować korzystniejsze (dłuższe) okresy trwałości.

W literaturze dostępnych jest wiele opracowań zawierających przykładowe okresy trwałości obiektów budowlanych, w których trwałość uzależniona jest od funkcji i konstrukcji obiektu. Poszczególne ośrodki podają nieco zróżnicowane przedziały przewidywanych okresów trwałości budynków i budowli w zależności od ich funkcji i konstrukcji. Najbardziej typowe obiekty budowlane opisane zostały w katalogu BISTYP.

Kategorie projektowanego okresu użytkowania budynków (ISO 15686-1)

Kategoria obiektu	Projektowany okres użytkowania	Przykłady
Tymczasowy	do 10 lat	Nietrwałe konstrukcje budynków, biura sprzedaży, tymczasowe budynki wystawowe.
O krótkim okresie użytkowania	10 – 24 lat	Tymczasowe pomieszczenia dydaktyczne.
O średnim okresie użytkowania	25 – 49 lat	Większość budynków przemysłowych; parkingi.
O długim okresie użytkowania	50 – 99 lat	Większość budynków mieszkalnych, handlowych, usługowych i biurowych; ośrodki zdrowia, szkoły; parkingi podziemne pod budynkami.
Stałe	min. 100 lat	Budynki monumentalne: muzea narodowe, galerie sztuki, archiwa.

Istnieje wiele metod i klasyfikacji opisujących w bardzo różnorodny sposób, przypisujących różnym stanom różne kryteria oceny i różnie definiujących odpowiadające im

oznaki zużycia. Rzeczoznawca majątkowy w procesie określania wartości nieruchomości musi sam, na podstawie własnej wiedzy i doświadczenia oraz oględzin obiektu, dokonać indywidualnej oceny stanu technicznego obiektu i jego elementów.

W celu opracowania niniejszego Programu zostanie wykorzystana tzw. metoda czasowa, wykorzystywana głównie do wstępnej analizy zużycia technicznego. Metody czasowe opierają się na założeniu, że zużycie techniczne narasta w czasie oraz zależy od jakości utrzymania obiektu, bieżącej konserwacji, okresowych remontów, napraw i wymiany elementów. Do najpopularniejszych sposobów określania zużycia obiektów należą metody czasowe, w których wyliczenia wskaźnika procentowego zużycia, dokonuje się na podstawie wieku obiektu wyrażonego w latach (t) oraz przewidywanego okresu trwałości w latach (T). Metodami czasowymi można określić stopień zużycia obiektów budowlanych, w których prowadzona była: zła, średnia (prawidłowa), bardzo dobra i ponadprzeciętna gospodarka remontowa.

W przypadku obiektów o prawidłowej (średniej) gospodarce remontowej, regularnie remontowanych, do obliczenia zużycia technicznego budynku stosuje się wzór metody Rossa i Ungera (Eytelweina, nieliniowa):

$$Sz = 100 * \frac{t*(t+T)}{2T^2}$$

gdzie: Sz – stopień zużycia technicznego obiektu [%],

t – wiek obiektu w latach,

T – przewidywany okres trwałości w latach.

Stosując model Rossa i Ungera można oszacować stan zużycia technicznego zasobu mieszkaniowego który kształtuje się następująco:

I.p.	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia [m ²]	Rok budowy	Stopień zużycia [%]
1	Łazy, Al. Krakowska 182	3	130,32	1945	100
2	Lesznowola, ul. Topolowa 6	1	55,80	1949	98
3	Lesznowola, ul. Topolowa 6 A	1	56,05	1949	98
4	Kolonia Warszawska, ul. Ułanów 39	1	78,90	1950	96
5	Łazy, Al. Krakowska 203	2	73,70	1960	77
6	Wólka Kosowska, ul. Nadrzeczna 23	2	90,16	1960	77
7	Łazy, ul. Produkcyjna 8	32	1288,20	2006	12
8	Zamienie, ul. Błędna 32	30	1248,68	2007	11
9	Lesznowola, ul. Oficerska 6	1	20,26	2010	9
10	Lesznowola, ul. Bankowa 3	24	762,50	2019	2

Model nie został zastosowany dla lokali znajdujących się w budynkach które nie są gospodarowane przez referat merytorycznie zajmujący się zasobem mieszkaniowym:

11.	Łazy, ul. Przyszłości 9 m.11	1	66,90	nie dot.	nie dot.
12.	Jastrzębiec, ul. Łąkowa 13	1	23,77	nie dot.	nie dot.
13.	Lesznowola, ul. Szkolna 8	1	108,83	nie dot.	nie dot.

3. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.

Gmina Lesznowola w latach 2024 -2029 nie planuje rozszerzenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę kolejnych obiektów wielolokalowych. W związku z tym, że wysoki stopień zużycia technicznego występuje w obiektach w których mieści się od 1 do 3 lokali mieszkalnych, zaleca się dla tych lokali:

- a. Jastrzębiec, ul. Łąkowa 13 – przekazanie zasobu na cele powiększenia przedszkola
w przypadku zwolnienia lokalu,
- b. Łazy, Al. Krakowska 182 – zachęcenie najemców do kupna pozostałych 3 z 6 lokali,
- c. Lesznowola, ul. Topolowa 6 – relokację najemców w ramach bieżącego zasobu i wyburzenie obiektu.
- d. Lesznowola, ul. Topolowa 6 A – relokację najemców w ramach bieżącego zasobu i wyburzenie obiektu.
- e. Kolonia Warszawska, ul. Ułanów 39 – dalszą racjonalną politykę remontową,
- f. Łazy, Al. Krakowska 203 - dalszą racjonalną politykę remontową,
- g. Wólka Kosowska, ul. Nadrzeczna 23 - w przypadku zwolnienia lokalu przekazanie zasobu na cele GOK, przeprowadzenie remontu generalnego obiektu.

Gmina przy sprzedaży może zastosować bonifikaty określone odrębnymi przepisami. W sytuacji, kiedy najemca nie skorzysta z przysługującego mu pierwszeństwa nabycia lokalu, Gmina Lesznowola będzie mogła zastosować postanowienia art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. skorzystać z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie przyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy lokal zastępczy.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Wójt Gminy Lesznowola zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) oraz art. 7 ust. 1 i art. 8 pkt 1 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).

2. Stawkę bazową czynszu Wójt Gminy Lesznowola ustala w drodze zarządzenia, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokali. Docelowo stawka bazowa czynszu zapewniać powinna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu. Obecnie zgodnie z Zarządzeniem nr 144/2022 Wójta Gminy Lesznowola z dnia 30 sierpnia 2022 r. stawka bazowa czynszu wynosi 6,00 zł/m². Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Art. 8a Ust. 4, *Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e.*
3. Zmiana stawek czynszu następować może nie częściej niż co 6 miesięcy.
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Nie ustala się czynników obniżających i podwyższających bazową stawkę czynszu.
6. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się możliwość podnoszenia stawki bazowej i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy.

Uzasadnienie

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady Gminy wynikającym z art. 21 ust 1. pkt. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Projekt niniejszej uchwały został przygotowany w celu uchwalenia nowego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lesznówola na lata 2024 – 2029.

Program powinien być opracowany na co najmniej 5 lat i obejmować:

- sposób i zasady zarządzania obiektami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu.

Opracowany program zawiera składniki wymagane ustawą, a także proponowane działania mające na celu usprawnienie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lesznówola.