

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LESZNOWOLA**

z dnia 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 w brzmieniu załącznika nr 1 do uchwały.

§ 2. Traci moc 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 (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz. 2057).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Lesznowola
z dnia.....2024 r.



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

Lesznowola, 2024 r.

Rozdział 1.

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

1. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Lesznowola, wchodzi wszystkie lokale usytuowane w budynkach wskazanych w ust. 2. łączna powierzchnia lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy wynosi 4004,07 m² i obejmuje 100 lokali w 13 budynkach.
2. Wykaz lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem stanu oraz wyposażenia technicznego:

Lp.	ADRES BUDYNKU I NUMERACJA LOKALI	POWIERZCHNIA ŁĄCZNA [m ²]	SIEĆ CIEPŁOWNICZA	WODA	KANALIZACJA	INSTALACJA ELEKTRYCZNA	STAN TECHNICZNY
1	JASTRZĘBIEC ŁĄKOWA 13	23,77	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
2	KOLONIA WARSZAWSKA UŁANÓW 39 m. 1	78,9	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
3	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 1	31,00	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
4	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 2	31,40	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
5	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 3	31,40	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
6	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 4	44,40	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
7	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 5	44,40	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
8	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 6	26,00	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
9	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 7	26,00	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
10	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 8	25,90	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
11	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 9	31,00	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
12	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 10	31,40	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY

13	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 11	31,40	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
14	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 12	44,40	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
15	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 13	44,40	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
16	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 14	26,00	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
17	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 15	26,00	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
18	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 16	25,90	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
19	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 17	29,30	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
20	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 18	28,90	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
21	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 19	28,90	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
22	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 20	40,20	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
23	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 21	40,20	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
24	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 22	24,70	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
25	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 23	24,70	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
26	LESZNOWOLA BANKOWA 3 m. 24	24,60	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
27	LESZNOWOLA TOPOLOWA 6 m. A	56,05	NIE	TAK	TAK	TAK	ZŁY
28	LESZNOWOLA OFICERSKA 6	20,26	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
29	LESZNOWOLA TOPOLOWA 6	55,80	NIE	TAK	TAK	TAK	ZŁY
30	LESZNOWOLA SZKOLNA 6	108,83	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
31	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 1	44,38	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY

32	ŁAZY AL.KRAKOWSKA 203 m. 1	36,86	NIE	TAK	TAK	TAK	DOSTATECZNY
33	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 2	44,82	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
34	ŁAZY AL.KRAKOWSKA 203 m. 2	36,84	NIE	TAK	TAK	TAK	DOSTATECZNY
35	ŁAZY AL.KRAKOWSKA 182 m. 2	44,39	NIE	TAK	TAK	TAK	DOSTATECZNY
36	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 3	44,95	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
37	ŁAZY AL.KRAKOWSKA 182 m. 3	43,21	NIE	TAK	TAK	TAK	DOSTATECZNY
38	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 4	44,95	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
39	ŁAZY AL.KRAKOWSKA 182 m. 4	42,72	NIE	TAK	TAK	TAK	DOSTATECZNY
40	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 5	29,74	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
41	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 6	29,53	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
42	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 7	29,53	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
43	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 8	29,74	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
44	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 9	44,95	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
45	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 10	44,95	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
46	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 11	44,82	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY

47	ŁAZY PRZYSZŁOŚCI 9 m. 11	66,90	NIE	TAK	TAK	TAK	DOSTATECZNY
48	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 12	44,38	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
49	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 13	49,47	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
50	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 14	44,82	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
51	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 15	44,95	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
52	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 16	44,95	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
53	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 17	29,74	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
54	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 18	29,53	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
55	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 19	29,53	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
56	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 20	29,74	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
57	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 21	44,95	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
58	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 22	44,95	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
59	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 23	44,82	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
60	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 24	49,47	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
61	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 25	45,06	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY

62	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 26	40,41	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
63	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 27	38,4	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
64	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 28	38,4	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
65	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 29	38,4	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
66	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 30	38,4	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
67	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 31	40,41	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
68	ŁAZY PRODUKCYJNA 8 m. 32	45,06	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
69	WÓLKA KOSOWSKA NADRZECZNA 23 m. 1	43,84	NIE	TAK	TAK	TAK	DOSTATECZNY
70	WÓLKA KOSOWSKA NADRZECZNA 23 m. 2	46,32	NIE	TAK	TAK	TAK	DOSTATECZNY
71	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 1	47,89	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
72	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 2	43,87	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
73	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 3	43,87	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
74	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 4	32,67	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
75	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 5	32,67	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
76	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 6	43,87	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
77	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 7	32,67	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY

78	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 8	32,67	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
79	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 9	32,67	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
80	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 10	43,87	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
81	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 11	43,87	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
82	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 12	47,89	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
83	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 13	47,89	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
84	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 14	43,87	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
85	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 15	43,87	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
86	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 16	32,67	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
87	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 17	32,67	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
88	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 18	43,87	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
89	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 19	43,87	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
90	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 20	32,67	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
91	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 21	32,67	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
92	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 22	43,87	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
93	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 23	43,87	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
94	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 24	47,89	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
95	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 25	41,52	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY

96	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 26	58,31	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
97	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 27	34,94	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
98	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 28	34,94	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
99	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 29	69,29	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY
100	ZAMIENIE BŁĘDNA 32 m. 30	41,52	NIE	TAK	TAK	TAK	DOBRY

3. Nie przewiduje się w prognozowanym okresie wzrostu liczby lokali mieszkalnych.
4. Gmina Lesznówola w latach 2024 – 2029 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.
5. W latach 2024 – 2029 przewiduje się sprzedaż lokali w nieznacznym stopniu do posiadanego zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rozdział 2.

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

1. Z uwagi na przewidywaną sytuację finansową Gminy Lesznówola w prognozowanym okresie, budowa/nabycie nowych budynków/lokali nie będzie możliwa.
2. Niezbędne roboty remontowe w latach realizacji programu będą wykonywane w miarę potrzeb i zaleceń określonych w protokołach okresowych przeglądów technicznych.

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia budynku [m ²]	Stan techniczny	Niezbędne remonty	Rok
1	Łazy, ul. Produkcyjna 8	1288,20	Dobry	Remont dachu Remont płytek w wejściu do budynku	2024 2025
2	Zamienie, ul. Błędna 32	1248,68	Dobry	Czyszczenie i remont dachu Remont uszkodzonych rynien Remont klatek schodowych	2024 2024 2024
3	Łazy, Al. Krakowska 182	130,32	Dostateczny	Odnowienie powłok malarskich elewacji	2029
4	Łazy, Al. Krakowska 203	73,70	Dostateczny	Wymiana stolarki okiennej	2028
5	Wólka Kosowska, ul. Nadrzeczna 23	90,16	Dostateczny	Wymiana kotła C.O Remont dachu	2024 2026

6	Lesznowola, ul. Topolowa 6	55,80	Zły	Remont generalny/rozbiórka	2029
7	Lesznowola, ul. Topolowa 6 A	56,05	Zły	Remont generalny/rozbiórka	2029

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

1. W latach 2024-2029 planuje się sprzedaż pozostałych 3 z 6 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w Łazach przy ul. Al. Krakowskiej 182.
2. Ponadto planuje się przekształcić w bieżącym okresie następujące 3 lokale na rzecz jednostek organizacyjnych gminy:
 - a. Jastrzębiec, ul. Łąkowa 13 (1 lokal),
 - b. Wólka Kosowska, ul. Nadrzeczna 23 (2 lokale).
3. 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.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2024-2029, aby wpływy z czynszu pokrywały koszty bieżącego utrzymania lokali i zapewniły pozyskanie środków na remonty.
2. Określa się następujące zasady ustalenia stawek czynszu w latach 2024-2029 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lesznowola:
 - 1) Wójt Gminy Lesznowola będzie ustalał stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Lesznowola.
 - 2) Ustalona stawka bazowa będzie stanowiła 100% i będzie obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników obniżających wartość użytkową lokalu a mianowicie:

1.	Zły stan techniczny lokalu	10%
2.	Lokal nie podłączony do kanalizacji sanitarnej	10%
3.	Lokal nie posiadający instalacji co.	10%

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu Gminy Lesznowola oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Lesznowola.

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Wójt Gminy Lesznowola.
2. Urządzie Gminy Lesznowola prowadzi ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowo-budowlanych.
3. W latach 2024-2029 nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

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

Rozdział 7.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty inwestycyjne oraz koszty modernizacji lokali i budynków a także koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Koszty zarządu	Koszty inwestycyjne
2024	97 000 zł	300 000 zł	3 600 zł	0,00 zł
2025	101 000 zł	312 000 zł	3 700 zł	0,00 zł
2026	105 000 zł	324 000 zł	3 900 zł	0,00 zł
2027	109 000 zł	337 000 zł	4 000 zł	0,00 zł
2028	113 000 zł	351 000 zł	4 200 zł	0,00 zł
2029	118 000 zł	365 000 zł	4 400 zł	0,00 zł

Rozdział 8.

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

1. W celu racjonalizacji zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy należy przyjąć:
 - 1) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - 2) stopniowe urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
 - 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz prowadzenia windykacji zaległości,
 - 4) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków,
 - 5) poszukiwanie i pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na finansowanie remontów i modernizacji obiektów,
 - 6) prowadzenie remontów i modernizacji zmierzających do obniżenia bieżących kosztów eksploatacji,
 - 7) typowanie kosztochłonnych obiektów i lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego oraz próba ich sprzedaży.

UZASADNIENIE

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 725) jest podstawowym zadaniem Gminy. Wieloletni program powinien być opracowany na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności zagadnienia wymienione w art. 21 ust. 2 ustawy. Uchwalenie nowego Wieloletniego programu wynika z konieczności doprecyzowania jego zapisów do treści ww. artykułów.