

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LEŚNIEWICE NA LATA 2025-2029

Opracowanie Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Leśniowice jest realizacją obowiązku wynikającego ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2024 r., poz. 1061, z późn.zm.).

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, z późn. zm.).

O kształcie polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych. Celem programu jest określenie podstawowego kierunku działania Gminy Leśniowice w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Leśniowice tworzą lokale mieszkalne zlokalizowane w budynku w miejscowości Kumów Majoracki, stanowiącym wraz z gruntem własność Gminy Leśniowice.

2. Aktualnie w skład mieszkaniowego zasobu gminy Leśniowice wchodzi 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 137,92 m².

3. Lokale znajdujące się w budynku w miejscowości Kumów Majoracki nie stanowią wyodrębnionych własności lokali mieszkalnych w rozumieniu zapisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).

4. Szczegółową lokalizację lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Leśniowice przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia użytkowa lokali w m²	Wyposażenia w instalacje i urządzenia	Stan techniczny
------------	---------------------	---	--	------------------------

1.	Kumów Majoracki 21 22-122 Leśniowice Lokal nr 1	41,05	Instalacja elektryczna, instalacja wodno- kanalizacyjna, ogrzewanie pompą ciepła	Stan techniczny lokalu bardzo dobry. Budynek murowany. Lokal zlokalizowany na pierwszym piętrze.
2.	Kumów Majoracki 21 22-122 Leśniowice Lokal nr 2	55,09	Instalacja elektryczna, instalacja wodno- kanalizacyjna, ogrzewanie pompą ciepła	Stan techniczny lokalu dostateczny. Budynek murowany. Lokal zlokalizowany na pierwszym piętrze.
3.	Kumów Majoracki 21 22-122 Leśniowice Lokal nr 3	41,78	Instalacja elektryczna, instalacja wodno- kanalizacyjna, ogrzewanie pompą ciepła	Stan techniczny lokalu dostateczny. Budynek murowany. Lokal zlokalizowany na parterze.

§ 2.1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach.

Rok	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Pomieszczenia tymczasowe	Stan ogółem
2025	3	0	0	3
2026	3	0	0	3
2027	3	0	0	3
2028	3	0	0	3
2029	3	0	0	3

2. W prognozowanym okresie nie przewiduje się wzrostu liczby lokali mieszkalnych.

3. W mieszkaniowym zasobie gminy nie ma lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych.

§ 3.1. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach.

Rok	Liczba lokali	Stan techniczny			
		bardzo dobry	dobry	dostateczny	niedostateczny
2025	3	1	0	2	0
2026	3	3	0	0	0
2027	3	3	0	0	0
2028	3	3	0	0	0
2029	3	3	0	0	0

2. Prognozuje się, że stan techniczny budynku i lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy w latach objętych programem nie ulegnie znacznemu pogorszeniu.

3. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynku oraz utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

4. Podejmowane będą również działania mające na celu poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej, określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu oraz planów remontowych na kolejne lata.

Rozdział 2

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

§ 4.1. W okresie objętym programem przewiduje się utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania oraz zapewnienia użytkownikom budynku, w znajdujących się w nich pomieszczeniach sprawnego działania instalacji wewnętrznych i urządzeń stanowiących wyposażenie lokali.

2. W okresie objętym programem potrzeby remontowe i modernizacyjne będą określane na podstawie przeglądów technicznych budynku i lokali, które mają na celu sprawdzenie ich stanu technicznego oraz dokonanie niezbędnych prac remontowych, usunięcia ewentualnych usterek w celu utrzymania stanu technicznego lokali na poziomie gwarantującym ich dalsze bezpieczne użytkowanie. Zakres remontów i modernizacji na dany rok ustalony będzie w zależności od stanu technicznego budynku i lokali oraz posiadanych środków finansowych.

3. Obecnie 2 lokale mieszkalne są w ogólnym stanie technicznym wymagającym przeprowadzenie remontu.

4. Prognozowany plan remontów w obiektach zasobu mieszkaniowego gminy Leśniowice w poszczególnych latach.

Budynek/lokal	Potrzeby	Prognozowany termin remontu
Budynek zlokalizowany w Kumowie Majorackim (2 lokale mieszkalne)	Remonty ogólnobudowlane	2025

Budynek zlokalizowany w Kumowie Majorackim (3 lokale mieszkalne)	Bieżąca konserwacja i usuwanie awarii	2025-2029
--	---------------------------------------	-----------

5. W corocznym budżecie Gminy należy dodatkowo zabezpieczyć środki finansowe z przeznaczeniem na nieprzewidziane remonty i naprawy wykonywane w gminnym zasobie mieszkaniowym w wysokości 3 000,00 zł.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 5. W latach 2025-2029 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leśniowice.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.1. Wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustala Wójt Gminy Leśniowice w drodze zarządzenia.

2. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu za 1 m² z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

3. Ustalana przez Wójta Gminy stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu podlegać będzie podwyższeniu w oparciu o następujące czynniki:

- a) lokal wyposażony w ciepłą wodę – 5 %,
- b) lokal wyposażony w centralne ogrzewania – 5 %,
- c) lokal w bardzo dobrym stanie technicznym – 5 %,
- d) termomodernizacja na budynku, budynek nie wymaga remontu – 5 %,

4. Ustalana przez Wójta Gminy stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni lokalu podlegać będzie obniżeniu w oparciu o następujące czynniki:

- a) lokal bez centralnego ogrzewania – 5%,
- b) lokal bez ciepłej wody – 5%,
- c) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych – 5%,
- d) zły stan techniczny lokalu – lokal wymaga remontu – 5%.

Rozdział 5

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

§ 7. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Leśniowice.

2. Zakres zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:
- 1) prowadzenie ewidencji mieszkaniowych zasobów gminy,
 - 2) wykonanie czynności związanych z najmem lokali:
 - a) zawieranie umów najmu;
 - b) naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców;
 - c) windykacja zaległości należnych;
 - 3) dokonywanie przeglądów stanu technicznego budynków,
 - 4) planowanie i realizację remontów i modernizacji budynku i lokali.
3. W latach 2025-2029 nie przewiduje się zmiany w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśniowice.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 8. Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych w latach obowiązywania programu będą wpływy z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych. Dodatkowym źródłem finansowania będą środki finansowe z budżetu Gminy.

Rozdział 7

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

§ 9. Szacunkową wysokość kosztów w kolejnych latach objętych programem, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynku wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji (w zł)	Koszty remontów i modernizacji (w zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (w zł)	Koszty inwestycyjne (w zł)
1.	2025	16 000,00	100 000,00	0,00	0,00
2.	2026	16 000,00	3 000,00	0,00	0,00
3.	2027	16 000,00	3 000,00	0,00	0,00
4.	2028	16 000,00	3 000,00	0,00	0,00
5.	2029	18 000,00	3 000,00	0,00	0,00
Razem (w zł)		82 000,00	112 000,00	0,00	0,00

Rozdział 8

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:

- 1) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz skuteczną windykację niezapłaconych należności,
- 2) dążenie do urealnienia opłat czynszu za lokale mieszkalne w mieszkaniowym zasobie Gminy, w celu doprowadzenia do zrównoważenia wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy z dochodami z tego tytułu,
- 3) wypowiedanie umów najmu najemcom, w przypadku stwierdzenia, że mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem,
- 4) przeprowadzanie dokładnej i kompleksowej weryfikacji wniosków osób ubiegających się o mieszkania,
- 5) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawę stanu technicznego lokali i budynku, prowadzenie remontów budynku i lokali w sposób zapewniający wyższą jakość zasobu;
- 6) poprawę warunków mieszkaniowych poprzez dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych, z urzędu, jak również na wniosek stron, dostosowując wielkość rodziny do wielkości mieszkania.

2. W latach 2025-2029 nie przewiduje się przeprowadzania remontów kapitalnych lokali oraz budynku, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów i przydzielenia im lokali zamiennych.