



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 30 grudnia 2022 r.

Poz. 14389

### UCHWAŁA NR LXVII/347/22 RADY GMINY LEONCIN

z dnia 28 grudnia 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leoncin na lata 2023 -2027**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j Dz. U z 2022 r. poz. 559 ze zm.), 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 2022 r. poz. 172) Rada Gminy Leoncin uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leoncin na lata 2023 – 2027, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Wójt Gminy Leoncin

**Adam Mirosław Krawczak**

*Załącznik  
do uchwały Nr LXVII/347/22  
Rady Gminy Leoncin  
z dnia 28 grudnia 2022 roku*

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LEONCIN NA LATA 2023– 2027

### *Postanowienia ogólne*

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leoncin na lata 2023 – 2027 określa podstawowe założenia i wytyczne działania gminy mające na celu racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym. Wskazane kierunki działania są kontynuacją dotychczasowego sposobu i zasad zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy przyjętych w poprzednim programie obejmującym lata 2018 – 2022.

### ROZDZIAŁ I

#### *Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego*

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Leoncin tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy znajdujące się w wolnostojących budynkach mieszkalnych, w budynkach szkół i w biurowcu Urzędu Gminy. Mieszkaniowy zasób gminy składa się z 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 759,79,79 m<sup>2</sup> usytuowanych w 7 budynkach.
2. Mieszkaniowy zasób gminy według stanu na dzień 01 stycznia 2023 r. ilustruje poniższa tabela:

Lp.	Położenie budynku	Liczba lokali		Powierzchnia w m kw.
		mieszkalnych	socjalnych	
1	Wieś LEONCIN - budynek szkoły	2	-	95,74
2	Wieś LEONCIN – biurowiec Urzędu Gminy	2	-	73,06
3	Wieś NOWE GROCHALE - budynek szkoły	2	-	63,40
4	Wieś GÓRKI – budynek mieszkalny 67B	4	-	207,93
5	Wieś GÓRKI – budynek mieszkalny 67A	1	2	121,10
6	Wieś Michałów – budynek mieszkalny nr 2	2	-	96,70
7	Wieś Michałów – budynek mieszkalny nr 3	2	-	101,86

3. Planowana wielkość mieszkaniowego zasobu w latach 2023 – 2026

Rok	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali mieszkalnych	12	12	12	12	12
Liczba lokali socjalnych	2	2	2	2	2

4. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leoncin są wynajmowane na czas nieoznaczony, na czas zatrudnienia na terenie gminy, oraz jako mieszkania socjalne. Gmina nie posiada pomieszczeń tymczasowych.
5. Z mieszkaniowego zasobu gminy wydziela się i przeznaczają do wynajmowania:
  - 1) jako lokale socjalne:
    - lokale Nr 1 i Nr 3 w budynku mieszkalnym Górki 67A.
  - 2) jako lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy:
    - lokale znajdujące się w budynku szkoły w Nowych Grochalach
    - lokale w budynku szkoły w Leoncinie
    - lokale w biurowcu Urzędu Gminy
    - lokale w budynku mieszkalnym 67B przy szkole w Górkach
5. Lokale, z wyłączeniem lokali w budynkach szkół i w biurowcu Urzędu Gminy, nie wykorzystane w związku ze stosunkiem pracy dłużej niż przez okres 12 miesięcy, mogą być wynajmowane osobom, których nabycie tytułu prawnego do lokalu nie ma związku ze stosunkiem pracy.
6. Lokale w budynkach szkół i biurowcu Urzędu Gminy po opróżnieniu przez dotychczasowych najemców mogą być wyłączone z mieszkaniowego zasobu gminy i wykorzystane przez zarządzającego budynkiem na cele niemieszkalne.
7. Mieszkania znajdujące się w budynkach szkół i w biurowcu Urzędu Gminy są w dobrym stanie technicznym. Pozostałe lokale wymagają remontu.
8. W latach 2023–2027 gmina nie planuje budowy nowych budynków mieszkalnych.

## ROZDZIAŁ II

### *Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego*

1. W celu utrzymania mieszkaniowego zasobu w nie pogorszonym stanie technicznym planuje się systematyczne wykonywanie prac remontowych i modernizacyjnych. Zadania w tym zakresie ujmowane będą w budżecie gminy na dany rok. Do najpilniejszych robót remontowych należy: docieplenie budynków, remonty dachów, wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji elektrycznej. Potrzeby remontowe i modernizacyjne w budynkach są ustalane na podstawie wykonywanych przeglądów technicznych i zgłoszeń lokatorów.
2. W wyniku przeprowadzonej analizy stanu technicznego budynków i lokali w mieszkaniowym zasobie gminy, w latach 2023 – 2027 planuje się wykonanie następujących remontów i modernizacji:
  - w roku 2023 -2027 w budynkach mieszkalnych: Górki 67A , Górki 67B – generalny remont,
  - w roku 2024 w budynku mieszkalnym Górki 67B – remont dachu,
  - w roku 2026 w budynku mieszkalnym Michałów 3 – wymiana pokrycia dachowego.
3. Wpływy z czynszów stanowią główne źródło finansowania i utrzymania budynków.

Przeznacza się je na:

- finansowanie prac remontowych - 80 % ich wysokości,
- koszty bieżącej eksploatacji – 20 % wpływów.

### ROZDZIAŁ III

#### *Planowana sprzedaż lokali*

1. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach szkół i biurowcu Urzędu Gminy.
2. Mieszkaniowy zasób gminy w roku 2018 zmniejszył się o trzy lokale w związku z planowanym wykonaniem wyroku Sądu zobowiązującym gminę do oddaniem w użytkowanie wieczyste zabudowanej nieruchomości w Starej Dąbrowi na rzecz Związku Harcerstwa Polskiego.
3. W latach 2023 –2027 w odniesieniu do pozostałych lokali nie planuje się sprzedaży.

### ROZDZIAŁ IV

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

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów :
  - a) za lokale mieszkalne
  - b) za lokale socjalne
2. Dla celów ustalenia czynszów wprowadza się podział gminy na 2 strefy:  
Strefa I obejmująca wsie: Leoncin i Michałów,  
Strefa II - obejmująca pozostałe wsie. Czynsz w II strefie dla lokali o typowym standardzie obniża się o 15% w stosunku do I strefy.  
Przez lokal mieszkalny o typowym standardzie rozumie się lokal z łazienką i wc, położony w budynku o dobrym stanie technicznym, wyposażony w instalacje: elektryczną, zimną wodę, kanalizację, centralne ogrzewanie.
3. Dla lokali odbiegających od standardu ustalone stawki czynszu za 1 m kw. powierzchni lokalu obniża się :
  - 1) o 10% dla lokali wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną i centralne ogrzewania etażowe,
  - 2) o 15% dla lokali wyposażonych w instalację wodno- kanalizacyjną, centralne ogrzewanie etażowe zainstalowane na koszt najemcy,
  - 3) o 10 % dla lokali z pełnym wyposażeniem położonych na strychu.
4. Wójt Gminy ustalając stawki czynszu uwzględni czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali.
5. Podwyższenie czynszu może być dokonywane nie częściej niż co 12 miesięcy i wymaga co najmniej trzymiesięcznego wypowiedzenia. Jednorazowa podwyżka czynszu powinna wynosić nie mniej niż średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
5. Miesięczna stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu socjalnego ustalana jest w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. W stosunku do najemców o niskich dochodach, czynsz naliczony według obowiązujących stawek może być okresowo obniżony, na wniosek najemcy, nie więcej niż o 30 %, w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy, ustalonego na podstawie przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu określa uchwała

Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Najemcy o niskich dochodach niezależnie od możliwości korzystania z obniżki czynszu mogą korzystać z pomocy finansowej w formie wypłacanych przez gminę dodatków mieszkaniowych, na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

7. O obowiązku wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu i jej wysokości postanawia Wójt Gminy.

## ROZDZIAŁ V

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

1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy.
2. Decyzje w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmuje Wójt Gminy.
3. W latach 2023 -2027 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
4. W Urzędzie Gminy prowadzona będzie ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonywane będą niezbędne prace remontowe.

## ROZDZIAŁ VI

### *Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na koszty remontów i modernizacji oraz koszty bieżącej eksploatacji*

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 są w szczególności dochody uzyskiwane z czynszów najmu lokali mieszkalnych, z czego 80% przeznaczają się na remonty i modernizacje, a 20% na bieżącą eksploatację.
2. Źródłem finansowania mogą być również:
  - 1/ kredyty i pożyczki na prace remontowo-modernizacyjne;
  - 2/ kredyty na remonty budynków;
  - 3/ dotacje celowe z budżetu państwa.
3. Prognozę wydatków na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Leoncin na lata 2023 – 2027 przedstawia poniższa tabela

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów i modernizacji w zł
2023	8 500	40 000
2024	7 600	35 000
2025	7 600	30 000
2026	9 000	50 000
2027	9 000	40 000

## ROZDZIAŁ VII

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

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina realizuje nakreślone przez ustawę zadania głównie w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy.
2. W celu realizacji zadań, o których mowa w pkt 1, gmina będzie wynajmować także budynki mieszkalne i lokale należące do innych publicznych zasobów i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.
3. Lokale pozyskane w sposób określony w pkt 2, gmina udostępnia podnajemcom na zasadach ustalonych dla lokali z zasobu mieszkaniowego gminy. Pobierany od podnajemców czynsz może być ustalony w takiej wysokości, aby pokrywał ponoszone przez gminę koszty wynajmu lokalu.
4. Gmina stwarza warunki dla poprawy wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy poprzez:
  - umożliwienie najemcom zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
  - przeznaczenie lokali o obniżonym standardzie na lokale socjalne, po ewentualnym opróżnieniu ich przez dotychczasowych lokatorów,
  - podejmowanie działań zmierzających do zapewnienia pomieszczeń tymczasowych.
5. W okresie objętym programem nie przewiduje się potrzeby zapewnienia lokali zamiennych najemcom remontowanych budynków i lokali.

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Kiełbasiński

## Uzasadnienie

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest realizacją obowiązku wynikającego z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 21 ust.2 tej ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozowaną wielkość i stan techniczny zasobu,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- 3) planowaną sprzedaż lokali,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania zasobem,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 7) wysokość wydatków przeznaczonych na remonty i modernizację budynków i lokali,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zgodnie z art. 4 ust.1 wyżej powołanej ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.