



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 8 października 2021 r.

Poz. 4125

UCHWAŁA NR XXXVI/234/2021 RADY MIEJSKIEJ W ŁĘCZNEJ

z dnia 29 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczna na lata 2021 – 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372) 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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 611, z późn. zm.) - Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczna na lata 2021-2026, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Krzysztof Matczuk

Załącznik
do Uchwały Nr XXXVI/234/2021
Rady Miejskiej w Łęcznej
z dnia 29 września 2021 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁĘCZNA
NA LATA 2021-2026**

Rozdział 1.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Łęczna, objęty Wieloletnim program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczna na lata 2021 - 2026, zwanym dalej "Programem" stanowią budynki i lokale mieszkalne, będące własnością Gminy oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy oraz strukturę budynków, stanowiących własność Gminy, liczbę lokali oraz ich powierzchnię przedstawia się następująco:

Lokale mieszkalne:

Lp.	Adres	Liczba lokali ogółem	Powierzchnia ogółem (m ²)	Liczba lokali stanowiących własność gminy	Powierzchnia lokali stanowiących własność gminy
1	Wiklinowa 14	30	1463,95	10	445,23
2	Rynek III 33	30	1262,20	14	540,60
3	Rynek III 34	18	750,00	9	359,50
4	Rynek III 35	18	736,20	9	402,90
5	Plac Kanałowy 31	6	269,80	2	85,70
6	Plac Kanałowy 33	4	263,40	2	131,70
7	Jagielka 2	9	378,21	9	378,21
8	Przemysłowa 4	3	177,00	3	177,00
9	Plac Kościuszki 1	7	264,11	7	264,11
10	Pasternik 15	6	132,70	6	132,70
11	Pasternik 13	20	504,60	20	504,60

ul. Wiklinowa 14	Nie	2	2	2	2	2	2
ul. Rynek III 33	Nie	2	2	2	2	2	2
ul. Rynek III 34	Nie	2	2	2	2	2	2
ul. Rynek III 35	Nie	2	2	2	2	2	2
ul. Plac Kanałowy 31	Nie	2	2	2	2	2	2
ul. Plac Kanałowy 33	Nie	2	2	2	2	2	2
ul. Jagielka 2	Nie	2	2	2	2	2	2
ul. Przemysłowa 4	Nie	2	2	2	2	2	2
Plac Kościuszki 1	Nie	2	2	2	2	2	2
ul. Pasternik 15	Tak	2	2	2	2	2	2
ul. Pasternik 13	Tak	2	2	2	2	2	2
ul. Wrzosowa 3	Nie	2	2	2	2	2	2
ul. Rynek II 20	Tak	1	1	1	1	1	1
Zofiówka 85A (dom nauczyciela)	Nie	2	2	2	2	2	2
Podzamcze 20	Tak	2	2	2	2	2	2
Zakrzów 27	Tak	2	2	2	2	2	2

4. Kompletne wyposażenie tj. gaz przewodowy, instalację wodno-kanalizacyjną oraz instalację co i cw posiadają budynki: Wiklinowa 14, Wrzosowa 3, Pl. Kościuszki 1 i Pasternik 13 (wspólne wc, łazienki, pralnie, suszarnie); w większości budynków znajdują się indywidualne instalacje co i cw, montowane ze środków finansowych Gminy, zabezpieczonych na budowę nowych indywidualnych instalacji co i cw gazowych w mieszkaniach dotychczas wyposażonych w piece węglowe.

5. Wyposażenie techniczne lokali w zasobie mieszkaniowym:

Lp.	Adres	c.o.	c.w	Gaz przewodowy	z.w.	Wc
1	Wiklinowa 14	+	+	+	+	+
2	Rynek III 33	+ (indyw.)	+ (indyw.)	+	+	+
3	Rynek III 34	+ (indyw.)	+ (indyw.)	+	+	+
4	Rynek III 35	+ (indyw.)	+ (indyw.)	+	+	+
5	Plac Kanałowy 31	+ (indyw.)	+ (indyw.)	+	+	+
6	Plac Kanałowy 33	+ (indyw.)	+ (indyw.)	+	+	+
7	Jagielka 2	+ indyw. węglowe	+ indyw. węglowe	brak	+	+
8	Przemysłowa 4	+ (indyw.)	+ (indyw.)	+	+	+
9	Plac Kościuszki 1	+	+	+	+	+

10	Pasternik 15	brak	brak	brak	+	+	(wspólne)
11	Pasternik 13	+	+	+	+	+	(wspólne)
12	Wrzosowa 3	+	+	+	+	+	
13	Zofiówka 85A	+	(indyw.)	+	(indyw.)	+	
14	Podzamcze 20	+	(indyw.)	+	(indyw.)	brak	
15	Zakrzów 27	+	(indyw.)	+	(indyw.)	brak	

Rozdział 2.

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

§ 5. Ze względu na wiek budynków konieczne jest stałe przeprowadzanie prac remontowych oraz modernizacyjnych takich jak: remonty dachów, kominów, cokołów, remont instalacji wodnej i kanalizacyjnej, utylizacja azbestu.

§ 6. 1. Podstawowym zadaniem Gminy w zakresie stanu technicznego budynków, stanowiących jej wyłączną własność jest podejmowanie działań mających na celu utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym.

2. Podstawowym zadaniem Gminy w zakresie stanu technicznego budynków, stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, których Gmina jest udziałowcem, jest realizacja uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

§ 7. 1. Plan remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy z podziałem na kolejne lata przedstawia się następująco:

L.p	Adres	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Łęczna, ul. Jagielka 2	-	Wymiana drzwi zewnętrznych	-	-	Wymiana okien na strychu	Malowanie klatki schodowej
	Koszt zadania	0,00	4.000,00	0,00	0,00	3.000,00	10.000,00
2	Łęczna, ul. Przemysłowa 4	-	Wymiana drzwi do piwnicy i strychu	Wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	-	-	Malowanie klatki schodowej
	Koszt zadania	0,00	3.000,00	15.000,00	0,00	0,00	8.000,00
3	Łęczna, ul. Plac Kościuszki 1	Remont balkonów	Naprawa i malowanie elewacji budynku	-	-	-	Malowanie klatki schodowej i korytarzy
	Koszt zadania	24.000,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Łęczna, ul. Pasternik 15	-	-	Wymiana drzwi do łazienki i wc	Naprawa ścian i malowanie łazienki z wc	-	Wymiana okien w lokalach
	Koszt zadania	0,00	0,00	3.500,00	5.000,00	0,00	12.000,00
5	Łęczna, ul. Pasternik 13	-	Naprawa terakoty na korytarzach	Wymiana oświetlenia na LED	-	Naprawa i malowanie elewacji budynku	-
	Koszt zadania	0,00	5.000,00	12.000,00	0,00	60.000,00	0,00
6	Zofiówka 85A	-	Wymiana drzwi zewnętrznych	Wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	Demontaż docieplenia z wełny i płyt azbestowych i wykonanie nowej elewacji z	-	Naprawa schodów i poręczy

					dociepleniem		
	Koszt zadania	0,00	4.000,00	15.000,00	80.000,00	0,00	3.000,00
7	Podzamcze 20	-	-	Bieżące naprawy	-	-	Bieżące naprawy
	Koszt zadania	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	3.000,00
8	Zakrzów 27	-	Naprawa ogrodzenia terenu	-	-	Malowanie klatki schodowej i korytarza	-
	Koszt zadania	0,00	10.000,00	0,00	0,00	8.000,00	0,00

2. Zestawienie planowanych remontów w okresie prognozy dla budynków i lokali gminnych przedstawia poniższa tabela:

Wartość nakładów - budynki Gminy (tys.zł)						
Lata prognozy						
2021	2022	2023	2024	2025	2026	
24	46	47,5	85	71	46	

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. Do sprzedaży zostaną przeznaczone lokale mieszkalne, stanowiące własność Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 odbywa się na preferencyjnych warunkach na rzecz dotychczasowych najemców, na podstawie odrębnych przepisów.

3. Dochody ze sprzedaży mieszkań pozwolą na niewielkie zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje zasobów mieszkaniowych, również przyczyniłyby się do większego zainteresowania właścicieli lokali sprawami wspólnot mieszkaniowych.

4. Plan sprzedaży na lata 2021 – 2026; sytuacja może ulec zmianie na skutek faktycznej ilości składanych wniosków o wykup lokali przez najemców.

Rok sprzedaży	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba mieszkań	3	1	0	1	0	1

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 9. 1. Wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Łęcznej w drodze zarządzenia.

2. Przy ustalaniu stawki czynszu uwzględnia się czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową.

§ 10. 1 Ustala się czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali, przy uwzględnieniu:

Czynniki wpływające (ze względu na...):	Obniżenie w stosunku do stawki bazowej	Podwyższenie w stosunku do stawki bazowej
---	--	---

Stan wyposażenia lokalu w urządzenia i instalacje		
<i>brak gazu</i>	-2%	
<i>brak c.o.*</i>	-2%	
<i>brak c.c.w.</i>	-2%	
Położenie lokalu w budynku		
<i>III i wyższe piętra</i>	-2%	
Położenie budynku		
<i>w miejscowościach poza miastem Łęczna</i>	-2%	
<i>w mieście Łęczna</i>		+2%
Ogólny stan techniczny budynku		
<i>dla budynków wymagających kapitalnego remontu</i>	-5%	

* Mieszkanie podłączone do instalacji doprowadzającej ciepło (gorącą wodę) z centralnego źródła jego wytwarzania tj. elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni osiedlowej lub kotłowni lokalnej w budynku wielomieszkaniowym. Uznaje się również za wyposażone w centralne ogrzewanie takie mieszkanie, do którego ciepło doprowadzane jest z własnej kotłowni w budynku indywidualnym, jak również mieszkanie posiadające instalację indywidualnego ogrzewania gazowego, elektrycznego.

2. Maksymalna obniżka stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 6%.

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

§ 11. 1. Zarządzanie, zarówno lokalami w budynkach wspólnot mieszkaniowych jak i lokalami w budynkach i budynkami, będącymi własnością Gminy powierzono Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Łęczna spółka z o.o. w Łęcznej, zgodnie z wolą wspólnot mieszkaniowych oraz decyzją Gminy w zakresie dotyczącym wyłącznej własności Gminy; Gmina wyłoniła Zarządcę w drodze przeprowadzonej procedury in-house na okres 01.01.2021r. do 31.12.2023r. Przewiduje się, że zarządzanie lokalami i budynkami, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w kolejnych latach odbywać się będzie na tych samych zasadach.

2. Ewentualne przekazanie innym podmiotom zarządu w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, następować może sukcesywnie począwszy od sprawozdawczych zebrań wspólnot mieszkaniowych do wyboru zarządów na zebraniach w pierwszym kwartale danego roku; Gmina może współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na zasadach wynikających z odrębnych przepisów.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026

§ 12. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2026 odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) czynsze z lokali mieszkalnych;
- 2) środki finansowe z budżetu Gminy, w tym pochodzące ze sprzedaży lokali.

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2026

źródło/rok	2021	2022	2023	2024	2025	2026
-------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

czynsze z lokali	+	+	+	+	+	+
środki z budżetu Gminy	+	+	+	+	+	+

3. Środki finansowe z budżetu gminy muszą dofinansowywać bieżącą działalność, a w szczególności dotyczy to głównie wyrównania osiągniętych wpływów z czynszów z lokali mieszkalnych oraz ponoszonych kosztów w zakresie utrzymania lokali z najmem socjalnym.

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

§ 13. 1. Na koszty zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy składają się:

- 1) koszty eksploatacyjne budynków i lokali gminnych
 - a) bieżące konserwacje (likwidacja awarii),
 - b) dyżury awaryjne,
 - c) utrzymanie czystości,
 - d) energia elektryczna części wspólnych,
 - e) wynagrodzenie Zarządcy,
 - f) ubezpieczenia,
 - g) usługi kominiarskie,
 - h) przeglądy budynków,
 - i) usługi bankowe,
 - j) pozostałe koszty (m.in. książeczki mieszkaniowe, żarówki na klatkach schodowych strychach i piwnicach),
- 2) koszty remontowe i modernizacyjne gminnych budynków i lokali mieszkalnych,
- 3) udział w funduszu eksploatacyjnym wspólnot mieszkaniowych,
- 4) udział w funduszu remontowym wspólnot mieszkaniowych,
- 5) media.

2. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji oraz koszty zarządu przedstawia się następująco:

Rodzaj kosztów	wartości w tysiącach złotych					
	Rok 2021	Lata prognozy				
		2022	2023	2024	2025	2026
Koszty utrzymania lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych						
Udział w kosztach eksploatacji	51	49,5	49	50	50	50
Udział w funduszu	34	32	31	31	30	30

remontowym						
Koszty mediów	88	91	93	96	99	102
Koszty utrzymania lokali gminnych w budynkach stanowiących własność gminy						
Udział w kosztach eksploatacji	110	124	124	126	129	132
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków gminnych	24	46	47,5	85	71	46
Koszty mediów	126	136	140	144	148	153
Koszty inwestycyjne dotyczące budynków stanowiących własność gminy						
Budowa nowego budynku	2850	59	-	-	-	-

3. W planowanych na lata 2021 – 2026 kosztach zakłada się następujące kryteria:

- 1) koszty wszystkich składników dotyczących kosztów eksploatacyjnych za wyjątkiem kosztów mediów – od 2022r. zwiększone o koszty nowych lokali, wzrost od 2023r. o 2% w każdym roku;
- 2) koszt mediów – śr. wzrost o 3%, w 2022 r.; zostanie oddanych 12 lokali, wzrost będzie nieodczuwalny, gdyż lokatorzy będą mieli indywidualne umowy na media, z wyjątkiem c.o;
- 3) koszty remontów budynków i lokali (mieszkalnych, socjalnych) w latach 2021–2026 - na podstawie potrzeb remontowych i modernizacyjnych w budynkach i lokalach gminnych;
- 4) zakłada się utrzymanie wysokości funduszu remontowego na obecnym poziomie, od 2022 r. prognozuje się obniżkę stawek; ze zgromadzonych środków realizowane są bieżące potrzeby remontowe. Ostateczny zakres robót remontowych i wysokość środków gromadzonych na kontach funduszu remontowego uzależniona jest jednak od decyzji współwłaścicieli budynków wspólnoty mieszkaniowej,
- 5) udział w funduszu eksploatacyjnym wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 8.

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 14.1. W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy podejmowane będą następujące działania:

- 1) realizacja przyjętego programu rewitalizacji zasobu mieszkaniowego Gminy;
- 2) prowadzenie remontów i modernizacji budynków i lokali;
- 3) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych;
- 4) skrócenie czasu zasiedlania pozyskiwanych lokali komunalnych;
- 5) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz skuteczniejsze egzekwowanie należności czynszowych;
- 6) umożliwienie najemcom spłatę zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego.

2. Kompleksowe prowadzenie gospodarki remontowo – modernizacyjnej skutkować będzie:

- 1) poprawą stanu technicznego budynków;
- 2) podniesieniem standardu mieszkania;

- 3) modernizację ogrzewań węglowych na nowe c.o. gazowe;
- 4) podniesieniem wartości obiektów;
- 5) poprawą estetyki obiektów;
- 6) uporządkowaniem otoczenia budynków.

3. Efektywniejsze pozyskiwanie lokali socjalnych poprzez budowę, nabywanie i adaptację budynków na cele mieszkaniowe.

4. Umożliwienie zamian z lokali z najmem socjalnym na wolne lokale z najmem na czas nieoznaczony w zasobach Gminy rodzinom spełniającym określone kryteria i nie posiadającym zaległości czynszowych.

5. Zmniejszenie wskaźnika zaległości czynszowych poprzez wzmożoną działalność windykacyjną.

6. Sprzedaż lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z zastosowaniem zasad rozdziału III.