



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 23 stycznia 2025 r.

Poz. 176

### UCHWAŁA NR XI.62.2024 RADY GMINY ŁAGÓW

z dnia 6 grudnia 2024 r.

#### w sprawie uchwalenia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łagów na lata 2024 – 2027”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r., poz. 1465) oraz stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 4 z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023r., poz. 725) Rada Gminy Łagów uchwała, co następuje:

#### Rozdział 1.

#### POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Rada Gminy Łagów uchwała „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2024 – 2027”.

§ 2. Głównym celem niniejszego opracowania, zwanego dalej „programem” jest określenie zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Łagów w latach 2024 – 2027 w sposób racjonalny i efektywny.

#### Rozdział 2.

#### PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŁAGÓW W LATACH 2024 – 2027

§ 3. Struktura zasobu Mieszkaniowy zasób Gminy, objęty programem, tworzą lokale położone w budynkach stanowiących w całości własność Gminy.

§ 4. Aktualna wielkość zasobu Na terenie Gminy Łagów wg stanu na dzień 31.10.2024r. stan zasobu wynosi 25 lokali mieszkalnych, które mieszczą się w 4 budynkach komunalnych stanowiących własność gminy oraz 10 budynkach, które stanowią współwłasność gminy. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela:

Rok	Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy				Lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy	
	Budynki	Lokale socjalne	Pozostałe lokale mieszkalne	Lokale mieszkalne	Budynki	Lokale mieszkalne
Stan na 31.12.23	4	0	0	4	10	21
2024	4	0	0	4	10	21
2025	2	0	0	2	9	19
2026	2	0	0	2	9	18

2027	2	0	0	2	9	17
------	---	---	---	---	---	----

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy na poszczególne lata przedstawia poniższa tabela:

LP	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali mieszkalnych 2024	Liczba lokali mieszkalnych 2025	Liczba lokali mieszkalnych 2026	Liczba lokali mieszkalnych 2027
1	Dobry	Lokale wyp. we wszystkie media, lub po kapitalnym remoncie	17	14	13	13
2	Dostateczny	Lokale wyp. we wszystkie media w budynkach wymagające remontów poszczególnych elementów	8	5	5	4

§ 5. Według stanu na dzień 31.12.2023r. szczegółowy wykaz zasobu mieszkalnego przedstawia się następująco:

LP.	ADRES	ILOŚĆ LOKALI	STAN TECHNICZNY	POW.	URZĄDZENIA TECHNICZNE
1.	TOPORÓW UL. Lipowa 22/2	1	DOBRY	36,13 m <sup>2</sup>	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
2.	TOPORÓW UL. KOLEJOWA 3	4	DOBRY	41,17 m <sup>2</sup>	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
			DOBRY	25,60 m <sup>2</sup>	
			DOBRY	52,75 m <sup>2</sup>	
			DOBRY	60,78 m <sup>2</sup>	
3.	TOPORÓW ul. Kasztanowa 7	5	DOBRY	52,80 m <sup>2</sup>	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
			DOBRY	69,81 m <sup>2</sup>	
			DOBRY	49,82 m <sup>2</sup>	
			DOBRY	21,56 m <sup>2</sup>	
			DOBRY	36,10 m <sup>2</sup>	
4.	WIELOPOLE 1/1	1	DOSTATECZNY	40,54 m <sup>2</sup>	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
5.	WIELOPOLE 6/2	1	DOSTATECZNY	41,70 m <sup>2</sup>	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
6.	SIENIAWA 63A/3	1	DOBRY	83,46 m <sup>2</sup>	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
7.	SIENIAWA OS. GÓRNICZE 3/1	1	DOBRY	66,04 m <sup>2</sup>	Instalacja: Elektryczna Wod-Kan
8.	GRONÓW PKP	2	DOSTATECZNY	69,80 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna zbiornik bezodpływowy
			DOSTATECZNY	62,20 m <sup>2</sup>	
9.	ŁAGÓWEK 31	1	DOSTATECZNY	45,08 m <sup>2</sup>	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa

					Kanalizacyjna
10.	CZYSTE	1	DOBRY	33,00 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
11.	STOK	1	DOBRY	70,80 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
12.	ŁAGÓW UL. CHROBREGO 21	3	DOBRY	50,89 m <sup>2</sup>	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna
			DOBRY	50,70 m <sup>2</sup>	
			DOBRY	29,45 m <sup>2</sup>	
13.	ŻELECHÓW 36	3	DOSTATECZNY	13,64 m <sup>2</sup>	Instalacja: Elektryczna Wodociągowa Kanalizacyjna- zbiorczy zbiornik bezodpływowy
			DOSTATECZNY	25,20 m <sup>2</sup>	
			DOSTATECZNY	21,80 m <sup>2</sup>	

Razem powierzchnia użytkowa.

1.	Ilość lokali	25	Powierzchnia 1.009,44 m <sup>2</sup>
----	--------------	----	--------------------------------------

### Rozdział 3.

#### ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO LOKALI

§ 6. Z uwagi na dobry stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, 8 – lokali wymaga remontów bieżących, 17 – lokali mieszkalnych w stanie dobrym. Plan remontów i modernizacji łączący się ze stanem technicznym budynków i lokali jest następujący:

- 2024 – 2027r. – stopniowa realizacja w każdym roku zależna od posiadanych środków finansowych – naprawa pokryć dachowych, naprawa rynien i rur spustowych, naprawa instalacji elektrycznej, częściowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, w lokalach wielorodzinnych odświeżenie klatek schodowych.

Zakres remontu	Ilość lokali	Rok
Naprawa dachu i rynien Żelechów 33, budowa łazienki Wielopole 6/2	2	2024
Naprawa dachu Toporów ul. Kasztanowa 1	1	2024
Remont Łazienki Czyste	1	2025
Malowanie klatek schodowych Toporów ul Szkolna 2, Kolejowa 3, Łągów ul Chrobrego 21	3	2025
Remont poddasza Żelechów 36	1	2026
Remont mieszkania Niedźwiedź 29	1	2027
Remont budynku Gronów PKP	2	2027

Przewidywane nakłady na prace remontowe, jakie Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej planuje ponieść w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Rok	2024	2025	2026	2027
Nakłady na prace remontowe	7.000,00	8.000,00	10.000,00	12.000,00

### Rozdział 4.

#### PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

§ 7. Po analizie dotychczasowego popytu na zakup mieszkań zakłada się sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach następująco:

Rok 2024 – 2 lokale mieszkalne,

Rok 2025 – 6 lokali mieszkalnych,

Rok 2026 – 1 lokal mieszkalny

Rok 2027 – 1 lokal mieszkalny.

Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

## **Rozdział 5.**

### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

**§ 8.** 1. Kształtowanie systemu polityki czynszowej oraz, w jej ramach, poziomu czynszu jest ważnym zagadnieniem. Wysokość czynszu stanowi przede wszystkim źródło zasilania zasobów mieszkaniowych. Ponadto należy zaznaczyć, że wpływy z czynszów powinny stać się podstawowym źródłem pokrycia kosztów związanych z jej prowadzeniem na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie niepogorszonym oraz stopniową poprawę standardu mieszkań przy uwzględnieniu możliwości finansowych najemców.

2. Obecny poziom czynszów nie pokrywa w pełni kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej. W związku z tym planuje się systematyczne podnoszenie czynszów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Stawki bazowe czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy Łagów za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt w drodze zarządzenia na podstawie zasad polityki czynszowej określonych niniejszym rozdziałem.

4. Czynsz ustalony w oparciu o zasady polityki czynszowej opłacają najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające i podwyższające jego wartość użytkową.

5. W latach 2024 – 2027 przewiduje się stopniowe podwyższanie stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego.

6. Analiza potrzeb remontowych oraz niezbędnych wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy uzasadniają stopniowy wzrost stawek czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu, zapewniający osiągnięcie stanu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

7. W przypadku bezumownego korzystania z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, czynsz dla danego lokalu nalicza się w dotychczasowej wysokości.

8. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

9. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokalu a niezależnych od właściciela.

**§ 9.** Określenie czynników wpływających na podwyższenie, lub obniżenie stawki czynszowej.

1. Czynniki zwiększające stawkę czynszu za lokale mieszkalne:

- 1) ciepło z c.o. – 5%;
- 2) łazienka w lokalu – 20%;
- 3) w.c. w lokalu – 20%.

2. Czynniki zmniejszające stawkę czynszu za lokale mieszkalne:

- 1) brak wodociągu – 5%;
- 2) budynek do kapitalnego remontu – 30%;
- 3) ciemna kuchnia – 10%;
- 4) brak instalacji wodociągowej – 5%.

## Rozdział 6.

### SPÓSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŁĄGÓW ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W KOLEJNYCH LATACH

§ 10. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łągów zarządzane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gronowie.

2. Zarządzanie obejmuje w szczególności:

1) utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu, w tym prowadzenie remontów gruntownych, bieżących konserwacji powierzonych urządzeń i sieci, obsługę finansowo – księgową;

2) utrzymanie w należyłym stanie sanitarno – porządkowym budynków i ich otoczenia;

3) zawieranie i rozwiązywanie umów na wynajem lokali, a także inne czynności cywilno – prawne, utrzymanie przewodów dymnych i wentylacji itp.;

3. W kolejnych latach prognoza w zakresie sposobu i zasad zarządzania lokalami, i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie ulegnie zmianie.

## Rozdział 7.

### ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2024 – 2027

§ 11. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024 – 2027 będą:

1. Czynsze za lokale mieszkalne.

2. Budżet Gminy, w tym przychód osiągnięty ze sprzedaży innych lokali komunalnych.

## Rozdział 8.

### WYSOKOŚĆ WYDATKÓW 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 WYDATKI INWESTYCYJNE

§ 12. 1. Podstawowym źródłem finansowania bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji i zarządu nieruchomościami, czyli utrzymanie zasobu w stanie nie pogorszonym.

2. Wysokość wydatków w poszczególnych latach określa każdorazowo uchwała budżetowa.

3. W wydatkach nie zaplanowano inwestycji z uwagi na brak środków pieniężnych w budżecie Gminy Łągów.

4. Prognozę na lata 2024 – 2027 w zakresie wydatków na bieżącą eksploatację i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty remontów, a także koszty modernizacji lokali i budynków przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rok	Koszty bieżące eksploatacji Energia, Wynagrodzenia, Koszty administracji	Koszty remontów lokali i budynków Gminy	Remonty części wspólnych	Koszty bieżące eksploatacji Energia, Wynagrodzenia, Koszty administracji w częściach wspólnych
1	2024	18.000 zł	7 000 zł	500 zł	200 zł
2	2025	18.500 zł	8 000 zł	1.500 zł	600 zł
3	2026	19.000 zł	10 000 zł	1 000 zł	600 zł
4	2027	19.500 zł	12 000 zł	1 000 zł	600 zł

**Rozdział 9.****OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA  
I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY, A W  
SZCZEGÓLNOŚCI: NIEZBĘDNY ZAKRES ZAMIAN LOKALI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI  
BUDYNKÓW I LOKALI, PLANOWANĄ SPRZEDAŻ LOKALI**

§ 13. 1. Gmina w latach 2024 – 2027 nie przewiduje kapitalnych remontów lokali mieszkalnych, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.

2. Przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych zgodnie z wielkościami określonymi w § 6 ust. 1 niniejszego programu.

**Rozdział 10.****POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łagów.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
*Dariusz Tadeusz Rutkowski*