



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 4 lutego 2025 r.

Poz. 276

UCHWAŁA NR IX.55.2024 RADY MIEJSKIEJ W ŁĘKNICY

z dnia 30 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łęknica na lata 2025-2030

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 725) uchwala się:

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łęknica na lata 2025-2030

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. W celu określenia podstawowych kierunków działania gminy Łęknica w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łęknica na lata 2025-2030.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć gminę Łęknica;
- 2) programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łęknica na lata 2025-2030;
- 3) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Łęknica;
- 4) MZK – należy przez to rozumieć Miejski Zakład Komunalny w Łęknicy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. Mieszkaniowy zasób gminy Łęknica objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy.

§ 4. 1. Aktualny zasób według stanu na dzień 15.11.2024r. stanowi 64 mieszkania o łącznej powierzchni 2.449,66 m² usytuowanych w 8 budynkach komunalnych i 22 budynkach wspólnotowych.

2. 23 mieszkania znajdują się w budynkach będących własnością gminy, a 41 mieszkań mieści się w budynkach stanowiących współwłasność gminy.

3. W zabudowie zrealizowanej przed 1945 rokiem znajduje się 37 mieszkań, 11 mieszkań znajduje się w budynkach wybudowanych w latach 1945-1990 i 16 mieszkań w budynkach wybudowanych po 1990r.

4. Z istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy wydzielono 12 lokali socjalnych:

- 1) lokal mieszkalny nr 1 w budynku przy ul. Dworcowej 13;
- 2) lokale mieszkalne od nr 1 do 4 w budynku przy ul. Dworcowej 13a;
- 3) lokale mieszkalne od nr 1 do 2 w budynku przy ul. Dworcowej 15;
- 4) lokale mieszkalne o nr 2, nr 7, nr 10, nr 11, nr 14 w budynku przy ul. Fabrycznej 14a.

§ 5. 1. Prognoza mieszkaniowa na lata 2025-2030 opiera się na analizie wniosków składanych w latach poprzednich.

2. Analiza wniosków o lokale socjalne i lokale komunalne, wyroków sądowych orzekających o eksmisji z równoczesnym orzeczeniem zobowiązującym do zapewnienia lokalu socjalnego, wskazuje, że według stanu na dzień 15.11.2024r. do realizacji obowiązków gminy konieczne jest zapewnienie 5 lokali mieszkalnych:

Analiza wniosków	Ilość wniosków ogółem
lokale socjalne	5
lokale komunalne	0
wyroki sądowe orzekające o uprawnieniach do lokali socjalnych	0
łącznie	5

3. Rocznie gmina powinna odzyskiwać prawo swobodnego dysponowania 1-2 lokalami mieszkalnymi w ramach posiadanego zasobu, przeznaczając je na realizację potrzeb mieszkaniowych.

§ 6. Ocena stanu technicznego budynków w gminie Łęknica wskazuje, że stan budynków jest zadowalający, jednak wymagający remontów dotyczących w szczególności: dachów, kominów, elewacji budynków, stolarki okiennej.

§ 7. Gmina Łęknica nie przewiduje inwestycji w postaci budowy lub nabycia nowych obiektów mieszkalnych w latach 2025-2030. Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców będą zaspokajane w ramach lokali odzyskiwanych w wyniku naturalnego ruchu ludności.

Rozdział 3.

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

§ 8. 1. Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia, wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych.

2. W planie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych przewiduje się w latach 2025-2030 wykonanie następujących prac remontowych lokali:

Remonty lokali	2025r. (zł)	2026r. (zł)	2027r. (zł)	2028r. (zł)	2029r. (zł)	2030r. (zł)
prace dekarские	60.000	60.000	60.000	35.000	30.000	30.000
prace elektryczne	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	5.000
prace ogólnobudowlane	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
razem	120.000	120.000	120.000	95.000	90.000	85.000

§ 9. Plan remontów uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają stan zagrożenia.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. Gmina będzie zmierzała do dalszej prywatyzacji mieszkań.

§ 11. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. Gmina Łęknica prowadzi politykę czynszową, która ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na odpowiednim poziomie technicznym i użytkowym.

§ 13. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy ustalane są przez Burmistrza Łęknicy na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2024r. poz. 1465 z późn.zm.).

§ 14. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie mogą w danym roku przekraczać 50% dotychczasowego czynszu.

§ 15. Stawki czynszu za lokal socjalny powinny być ustalone w granicach 40% - 50% stawki czynszu najmu lokalu komunalnego.

§ 16. Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujący czynnik obniżający stawkę czynszu:

- 1) brak w lokalu urządzeń wodnokanalizacyjnych – obniżka o 10%.

§ 17. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) zwwyżka za c.o. w wysokości 5%;
- 2) zwwyżka za ciepłą wodę użytkową w wysokości 5%;
- 3) zwwyżka za położenie mieszkania na I i II piętrze w budynkach trzy i więcej piętrowych w wysokości 1%;
- 4) zwwyżka za położenie mieszkania w budynkach wybudowanych po 1945r. oraz w budynkach po remoncie kapitalnym w wysokości 5%.

§ 18. Ustala się konieczność dokonywania zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadku gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonanych przez wynajmującego;
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, o którym mowa w § 17.

Rozdział 6.

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

§ 19. 1. Zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład zasobu zostało powierzone MZK.

2. Zarządzanie obejmuje w szczególności utrzymywanie należytego stanu technicznego zasobu, w tym prowadzenie remontów bieżących i kapitalnych, konserwacji technicznej sieci i urządzeń, obsługę finansów - księgową zarządzanego zasobu oraz inne czynności określone w Statucie MZK i udzielonym Dyrektorowi MZK pełnomocnictwie.

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania zasobem.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 20. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem będą:

- 1) wpływy z czynszów z najmu za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 2) środki z budżetu gminy na remont zasobu mieszkaniowego.

§ 21. 1. Planowane wpływy z czynszu z najmu za lokale mieszkalne i użytkowe na finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030:

Źródło	2025r. (zł)	2026r. (zł)	2027r. (zł)	2028r. (zł)	2029r. (zł)	2030r. (zł)
czynsz	277.500	277.500	277.500	277.500	277.500	277.500

2. Środki z budżetu gminy planowane będą w rocznych budżetach gminy.

Rozdział 8.

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

§ 22. Planowana wysokość kosztów w latach 2025-2030:

Koszty	2025r. (zł)	2026r. (zł)	2027r. (zł)	2028r. (zł)	2029r. (zł)	2030r. (zł)
bieżącej eksploatacji	45.000	45.000	45.000	46.000	46.000	46.000
funduszu remontowego	70.000	72.000	73.000	73.000	73.000	73.000
modernizacji i remonty lokali i budynków	120.000	120.000	120.000	95.000	90.000	85.000
zarządu	53.000	55.000	60.000	62.000	64.000	66.000
razem	288.000	292.000	298.000	276.000	273.000	270.000

§ 23. W latach 2025-2030 nie planuje się kosztów inwestycyjnych.

Rozdział 9.

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

§ 24. Gmina w swej działalności będzie zmierzała do dalszej prywatyzacji mieszkań.

§ 25. Jako priorytetowe określa się działania:

- 1) stopniowe zmniejszanie dopłat z budżetu do gospodarki mieszkaniowej;
- 2) poprawa stanu technicznego budynków;
- 3) umożliwianie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat zamiany posiadanego lokalu na lokal mniejszy, o mniejszym czynszu.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 26. Traci moc Uchwała Nr III.17.2018 Rady Miejskiej w Łęknicy z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęknica na lata 2019-2024.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łęknicy.

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

Przewodniczący Rady
Henryk Kłapa