



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 16 lutego 2026 r.

Poz. 876

UCHWAŁA NR 4/XXI/2026 RADY GMINY ŁĄCKO

z dnia 6 lutego 2026 roku

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łącko na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) **Rada Gminy Łącko uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łącko na lata 2026-2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łącko i Kierownikowi Zakładu Gospodarki Komunalnej w Łącku.

§ 3. Traci moc uchwała Nr 49/XXXI/2021 Rady Gminy Łącko z dnia 23 kwietnia 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łącko na lata 2021-2025.

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

Przewodniczący Rady Gminy Łącko

Elżbieta Majerska

Załącznik do uchwały nr 4/XXI/2026
RADY GMINY ŁĄCKO
z dnia 6 lutego 2026 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łącko na lata 2026-2030

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w niniejszej regulacji jest mowa o:

- 1) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Łącko;
- 2) **mieszkaniowym zasobie Gminy** – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Łącko, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym podmiotu;
- 3) **Programie** – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łącko na lata 2026-2030, określony w niniejszej uchwale;
- 4) **Ustawie** bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 5) **zasobie docelowo czynszowym** – należy przez to rozumieć zasób mieszkań komunalnych docelowo przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych poprzez najem;
- 6) **budynku lub lokalu komunalnym** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy Łącko;
- 7) **czynszu komunalnym** – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łącko;
- 8) **zarządzającym** – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej w Łącku (ZGK), któremu lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zostały przekazane w administrowanie;

§ 2. Celem strategicznym Programu jest tworzenie warunków do właściwego i sprawnego realizowania ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewniania najmu socjalnego lokali i lokali zamiennych.

§ 3. Przyjmuje się następujące priorytety Programu:

- 1) zapewnienie lokali zamiennych osobom wykwaterowywanym z budynków mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki oraz najmu socjalnego lokali osobom eksmitowanym z zasobów innych właścicieli;
- 2) poprawa struktury własnościowej nieruchomości z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) sukcesywna poprawa stanu technicznego mieszkań i budynków komunalnych;
- 4) racjonalizacja zasiedlania mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 5) optymalizacja dostępności lokali mieszkalnych dla mieszkańców.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Cele określone w Rozdziale I § 3 niniejszego programu Gmina Łącko realizuje wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminy i lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach, w których Gmina posiada udziały w częściach wspólnych.

2. Aktualną wielkość i strukturę mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy.

Lp.	Rodzaj lokali	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy.	37	1503,20 m ²
2.	Lokale mieszkalne zlokalizowane w budynkach, w których Gmina posiada udziały w częściach wspólnych oraz udziały w gruncie wraz z innymi podmiotami (osoby fizyczne).	5	170,70 m ²
3.	Lokale mieszkalne w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.	4	182,76 m ²
4.	Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach szkół podstawowych.	3	132,42 m ²
	Ogółem	49	1989,08 m²

3. Mieszkaniowy zasób Gminy składa się z 49 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1989,08 m², w tym 11 lokali przeznaczonych na najem socjalny o powierzchni 369,26 m². Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy Łącko kształtuje się następująco:

a) Lokale mieszkalne w budynkach stanowiących w całości własność Gminy o łącznej powierzchni użytkowej 1503,20 m² zarządzane przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Łącku przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 2. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy.

Lp.	Nazwa miejscowości	Numer Budynku	Numer działki	Liczba lokali	W tym lokale socjale	W tym lokale komunalne	Powierzchnia m ²	Stan techniczny
1.	Łącko	24	1482/3	1	0	1	37 m ²	dobry
2.	Jazowsko	191	861/1	12	3	9	355,29 m ²	dobry
3.	Jazowsko	120	861/4	3	0	3	136,5 m ²	dobry
4.	Jazowsko	131	593/1	3	0	3	155 m ²	dostateczny
5.	Jazowsko	98	593/1	3	1	2	89,2 m ²	zły
6.	Jazowsko	205	883/6	4	0	4	216 m ²	dostateczny
7.	Obidza	265	1592/2	1	1	0	21,27 m ²	dostateczny
8.	Wola Kosnowa	134	1317/2	1	0	1	56 m ²	dostateczny
9.	Wola Kosnowa	132	1317/2	1	0	1	56 m ²	dostateczny
10.	Wola Kosnowa	133	1317/2	1	1	0	56 m ²	bardzo dobry
11.	Czarny Potok	1	388/6	2	1	1	108 m ²	dobry
12.	Brzyna	183	163/1	1	0	1	39 m ²	zły
13.	Łącko 48	48	1654/3	3	1	2	144 m ²	dostateczny
14.	Łącko 48A	48A	1654/3	1	1	0	33,94 m ²	bardzo dobry

b) Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy zlokalizowane w budynku, w którym Gmina posiada udziały w częściach wspólnych oraz udziały w gruncie wraz z innymi podmiotami, o łącznej powierzchni tj. 170.70 m², zarządzane przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Łącku przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 3. Wykaz lokali mieszkalnych w budynku, w którym Gmina posiada udziały w częściach wspólnych.

Lp.	Nazwa miejscowości	Numer Budynku	Numer działki	Liczba lokali	W tym lokale socjale	W tym lokale komunalne	Powierzchnia m ²	Stan techniczny
-----	--------------------	---------------	---------------	---------------	----------------------	------------------------	-----------------------------	-----------------

1.	Obidza	265	1592/1	5	1	4	170,70 m ²	dostateczny
----	--------	-----	--------	---	---	---	-----------------------	-------------

c) Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Łącko, w budynkach wielolokalowych w których Gmina posiada udziały w częściach wspólnych oraz udziały w gruncie wraz z innymi podmiotami, o łącznej powierzchni 182,76 m², zarządzane przez Wspólnoty mieszkaniowe przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 4. Wykaz lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych w których Gmina posiada udziały w częściach wspólnych zarządzane przez Wspólnoty mieszkaniowe.

Lp.	Nazwa miejscowości	Numer Budynku	Numer działki	Liczba lokali	W tym lokale socjale	W tym lokale komunalne	Powierzchnia m ²	Stan techniczny
1.	Łącko	512	1600/8	3	0	3	139 m ²	dobry
2.	Wieliczka	55F/5	187/52	1	1	0	43,76 m ²	bardzo dobry

d) Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy znajdujące się w budynkach szkół podstawowych na terenie Gminy Łącko, o łącznej powierzchni 132,42 m², zarządzane przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Łącku przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 5. Wykaz lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach szkół podstawowych.

Lp.	Nazwa miejscowości	Numer Budynku	Numer działki	Liczba lokali	W tym lokale socjale	W tym lokale komunalne	Powierzchnia m ²	Stan techniczny
1.	Kicznia	121	805	2	0	2	73,53 m ²	dobry
2.	Zabrzeż	117	578/1	1	0	1	58,89 m ²	dobry

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Łącko w latach 2026 – 2030

§ 5. 1. Prognoza liczebności zasobu mieszkaniowego zaprezentowana poniżej ma wyłącznie charakter szacunkowy. Na poniższe dane mogą mieć wpływ zdarzenia losowe, dostępne środki finansowe na rozbudowę zasobu, zgłaszane zapotrzebowanie na rozbudowę zasobu, zgłaszane przez dotychczasowych lokatorów wnioski o wykup mieszkań oraz ewentualna adaptacja obiektów gminnych obecnie niewykorzystywanych na cele mieszkaniowe.

2. Zasób docelowo czynszowy wyodrębnia się spośród lokali położonych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, uwzględniając zasady racjonalnego gospodarowania, biorąc pod uwagę stan techniczny, koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz warunki finansowania zewnętrznego remontów.

§ 6. 1. Ze względu na ograniczone możliwości finansowe Gminy nie jest planowana budowa nowych budynków na cele mieszkaniowe. Planowana jest adaptacja lokalu po bibliotece w budynku w miejscowości Obidza nr 265 na lokal do najmu socjalnego. Ze względu na zły stan techniczny lokalu mieszkalnego w miejscowości Brzyna 183 planowana jest jego rozbiorca.

Zasób mieszkaniowy zwiększy się o kontener mieszkalny użyczony w ramach umowy użyczenia VIII/66/IS/646/25 z 27.03.2025 przy realizacji zadania pn „Małopolska Tarcza Humanitarna - Fundusze Europejskie dla Ukrainy Zakup mieszkań kontenerowych na potrzeby regionalnej bazy kwaterunkowej”. Kontener posadowiony zostanie w Jazowsku na działce nr 593/1.

2. Nie przewiduje się wydzielenia z mieszkaniowego zasobu gminy lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

§ 7. 1. Prognozuje się, że w latach 2026-2030 wzrośnie wielkość zasobu mieszkaniowego do najmu socjalnego o 2 lokale mieszkalne, o których mowa § 6 ust. 1.

2. W przypadku pojawienia się dodatkowych potrzeb w tym zakresie zakłada się, że ewentualne źródło pozyskiwania lokali stanowiąc będą zwalniane mieszkania komunalne o obniżonym standardzie, przede wszystkim z ogrzewaniem piecowym, lokale wspólne oraz bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie lokalu, w których Gmina będzie finansować remonty niezbędne przed ich kolejnym zasiedlaniem.

§ 8. Przewidywaną wielkość mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach określa poniższa tabela.

Tabela nr 6: Prognozowana wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy.

Wyszczególnienie – lata	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na koniec danego roku	50	50	50	50	50
W tym przeznaczonych na najem socjalny lokalu	13	13	13	13	13

Wyposażenie mieszkań w instalacje

§ 9. Wyposażenie mieszkań w instalację przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 7: Wyposażenie mieszkań w instalacje.

Lp.	Nazwa miejscowości	Numer budynku/lokalu	WYPOSAŻENIE (instalacje)			
			Woda	Kanalizacja	C.O.	Elektryczna
1.	Łącko	512/5	TAK	TAK	TAK	TAK
2.	Łącko	512/6	TAK	TAK	TAK	TAK
3.	Łącko	512/9	TAK	TAK	TAK	TAK
4.	Łącko	24	TAK	TAK	TAK	TAK
5.	Jazowsko	191	TAK	TAK	TAK	TAK
6.	Jazowsko	191	TAK	TAK	TAK	TAK
7.	Jazowsko	191	TAK	TAK	TAK	TAK
8.	Jazowsko	191	TAK	TAK	TAK	TAK
9.	Jazowsko	191	TAK	TAK	TAK	TAK
10.	Jazowsko	191	TAK	TAK	TAK	TAK
11.	Jazowsko	191	TAK	TAK	TAK	TAK
12.	Jazowsko	191	TAK	TAK	TAK	TAK
13.	Jazowsko	191	TAK	TAK	TAK	TAK
14.	Jazowsko	191	TAK	TAK	TAK	TAK
15.	Jazowsko	191	TAK	TAK	TAK	TAK
16.	Jazowsko	191	TAK	TAK	TAK	TAK
17.	Jazowsko	120	TAK	TAK	TAK	TAK
18.	Jazowsko	120	TAK	TAK	TAK	TAK
19.	Jazowsko	120	TAK	TAK	TAK	TAK
20.	Jazowsko	131	TAK	TAK	NIE	TAK
21.	Jazowsko	131	TAK	TAK	NIE	TAK

22.	Jazowsko	131	TAK	TAK	NIE	TAK
23.	Jazowsko	98	TAK	TAK	NIE	TAK
24.	Jazowsko	98	TAK	TAK	NIE	TAK
25.	Jazowsko	98	TAK	TAK	NIE	TAK
26.	Jazowsko	205	TAK	TAK	NIE	TAK
27.	Jazowsko	205	TAK	TAK	NIE	TAK
28.	Jazowsko	205	TAK	TAK	NIE	TAK
29.	Jazowsko	205	TAK	TAK	NIE	TAK
30.	Obidza	265	TAK	NIE	TAK	TAK
31.	Obidza	265	TAK	NIE	TAK	TAK
32.	Obidza	265	TAK	NIE	TAK	TAK
33.	Obidza	265	TAK	NIE	TAK	TAK
34.	Obidza	265	TAK	NIE	TAK	TAK
35.	Obidza	265	TAK	NIE	NIE	TAK
36.	Wola Kosnowa	134	TAK	TAK	NIE	TAK
37.	Wola Kosnowa	132	TAK	TAK	NIE	TAK
38.	Wola Kosnowa	133	TAK	TAK	NIE	TAK
39.	Czarny Potok	1	TAK	NIE	TAK	TAK
40.	Czarny Potok	1	TAK	NIE	TAK	TAK
41.	Brzyna	183	TAK	NIE	NIE	TAK
42.	Kicznia	121	TAK	TAK	TAK	TAK
43.	Kicznia	121	TAK	TAK	TAK	TAK
44.	Zabrzeź	117	TAK	TAK	TAK	TAK
45.	Łącko 48	48	TAK	TAK	NIE	TAK
46.	Łącko 48	48	TAK	TAK	NIE	TAK
47.	Łącko 48	48	TAK	TAK	NIE	TAK
48.	Łącko 48A	48A	TAK	TAK	NIE	TAK
49.	Wieliczka	55F /5	TAK	TAK	TAK	TAK

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w poszczególnych latach

§ 10. Działania związane z utrzymaniem nieruchomości w stanie nie pogorszonym finansowane będą w ramach środków uzyskiwanych z wpływów za najem lokali mieszkalnych oraz dzierżawy nieruchomości, natomiast remonty i niezbędne rozbiórki komunalnych budynków mieszkalnych finansowane będą ze środków budżetu gminy, w wysokości wynikającej z możliwości finansowych.

§ 11. W działaniach zmierzających do poprawy stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego Gminy priorytet stanowią:

- 1) remonty lokali i budynków zasobu mieszkaniowego oraz niezbędne rozbiórki budynków komunalnych;

- 2) modernizacja lokali, pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie lokali;
- 3) działania zwiększające energooszczędność budynków mieszkalnych.

§ 12. W latach 2026-2030 zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przepisami prawa ustawy Prawo Budowlane.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 13. 1. Przyjmuje się do realizacji polityki czynszowej dla zasobu zmierzające do stopniowego podwyższania wysokości stawek czynszów mieszkaniowych do poziomu zapewniającego pokrycie kosztów utrzymania lokali i uwzględniającego odpowiedni poziom nakładów na remonty. Aktualnie stawka bazowa wynosi 0,45 % wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Należy dążyć do tego, aby najwyższa stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie była niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. Stawki czynszu z mieszkaniowego zasobu za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych ustala Wójt w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszego Programu.

4. Wysokość stawki określa się z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

5. Stawka czynszu przy najmie socjalnym lokalu i pomieszczeń tymczasowych nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

6. W stosunku do osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej wprowadzone zostaną obniżki czynszów dla najemców, które stanowią ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułów czynszów oraz stosuje się system dodatków mieszkaniowych.

§ 14. Zasady ustalania stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych

1. Stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Czynniki podwyższające stawki czynszu to:

- 1) dostęp do sieci wodociągowo – kanalizacyjnej,
- 2) instalacja centralnego ogrzewania,
- 3) instalacja centralnej ciepłej wody,
- 4) termomodernizacja budynku,
- 5) mieszkanie położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 6) wyposażenia budynku w dodatkowe urządzenia techniczne, w szczególności: domofon, winda oraz usługi w szczególności: sprzątanie, monitoring.

3. Czynniki obniżające stawkę czynszu to:

- 1) położenie budynku w peryferyjnych rejonach Gminy;
- 2) lokalizacja w suterynie lub na poddaszu,
- 3) ciemna kuchnia lub brak kuchni, z wyłączeniem lokali wybudowanych z tzw. aneksem kuchennym,
- 4) brak instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej,

- 5) brak łazienki,
- 6) brak WC w obrębie mieszkania.

4. W przypadku dokonania zmian przez Wynajmującego mających wpływ na czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, stawki czynszu ustalane są zgodnie z aktualnym stanem lokalu.

§ 15. 1. Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu w lokalach wchodzących w skład zasobu pod warunkiem złożenia przez najemcę stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

2. Ustala się, że wysokość czynszu na wniosek najemcy zostanie obniżony o:

- 1) 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 20% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Obniżki czynszu nie udziela się osobom:

- 1) którym został przydzielony dodatek mieszkaniowy w okresie, na który ten dodatek został przydzielony,
- 2) które mieszkają w lokalu, o powierzchni użytkowej przekraczającej normy uprawniające do otrzymania dodatku mieszkaniowego zgodnie z przepisami o dodatkach mieszkaniowych,
- 3) które, w okresie udzielania poprzedniej obniżki czynszu nie opłacały na bieżąco należności za zajmowany lokal mieszkalny i nie uregulowały ich przed dniem złożenia następnego wniosku,
- 4) obniżka czynszu nie dotyczy najmu socjalnego lokalu.

4. Obniżka czynszu następuje na wniosek Najemcy i udzielana jest na okres 12 miesięcy.

5. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu niezależnych od właściciela tj.: opłat za energię elektryczną, dostawę wody, odbiór ścieków i odpadów komunalnych.

§ 16. Windykacja należności czynszowych

1. W celu odzyskiwania należności czynszowych prowadzone są działania windykacyjne polegające w szczególności na:

- 1) podejmowaniu czynności przedsądowych zmierzających do dobrowolnej spłaty długu poprzez kierowanie do dłużników monitów i wezwań do zapłaty oraz poprzez telefoniczne kontakty,
- 2) podejmowaniu czynności związanych ze skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego, w sytuacji, kiedy działania związane z zakresem wstępnej windykacji nie przyniosą efektów,
- 3) rozłożeniu należności na raty,
- 4) odroczeniu terminu zapłaty,
- 5) umorzeniu tych należności,
- 6) odpracowaniu zadłużenia.

2. Mając na celu konieczność przeciwdziałania problemowi narastania zadłużenia czynszowego z tytułu najmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, bierze się pod uwagę następujące możliwości:

- 1) złożenie przez Najemcę wniosku o:
 - a) rozłożenie na raty zadłużenia czynszowego (odszkodowania),
 - b) zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania na mniejsze lub tańsze w utrzymaniu,
 - c) obniżkę czynszu,

d) zmianę formy zapłaty należności czynszowych ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe – odpracowanie zadłużenia.

3. Odpracowanie zadłużenia jest formą pomocy przeznaczoną dla osób znajdującej się w trudnej sytuacji materialno-życiowej.

4. Zasady odpracowania zadłużenia ustala Wójt w drodze zarządzenia.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami, budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzeniami tymi zasobami w kolejnych latach

§ 17. Zadania z zakresu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Łącko

1. W ramach gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu mieszkalnego Gminy Łącko wyróżnia się w szczególności następujące zadania:

- 1) ewidencjonowanie lokali mieszkalnych,
- 2) planowanie wykorzystania lokali mieszkalnych,
- 3) zabezpieczanie lokali przed dewastacją, uszkodzeniem, kradzieżą, zniszczeniem lub bezumownym korzystaniem,
- 4) ubezpieczanie budynków i lokali mieszkalnych,
- 5) zapewnienie zaopatrzenia w media,
- 6) utrzymanie jakości substancji lokalowej poprzez utrzymywanie porządku i czystości oraz przeprowadzanie bieżących remontów,
- 7) podnoszenie jakości substancji lokalowej poprzez inwestowanie w przebudowę, modernizację,
- 8) wynajmowanie lokali mieszkalnych,
- 9) nadzór nad właściwą realizacją umów najmu,
- 10) pobieranie pożytków i ich windykacja, w tym sądowe dochodzenie roszczeń,
- 11) obciążanie nieruchomości zabudowanych lokalami mieszkalnymi,
- 12) podział lokali mieszkalnych,
- 13) zmiana przeznaczenia lokali mieszkalnych,
- 14) zbywanie i nabywanie lokali mieszkalnych.

2. Za realizację ogółu zadań z zakresu gospodarowania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Łącko odpowiada Wójt Gminy Łącko.

3. Rada Gminy na mocy odrębnej uchwały ustala zasady wynajmowania/dysponowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

§ 18. 1. Zadania z zakresu gospodarowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, wskazane w § 17, ust. 1 pkt: 1-10 niniejszej regulacji, realizuje w ramach swoich zadań statutowych Zakład Gospodarki Komunalnej w Łącku.

2. W związku z powyższym ZGK nie może:

- 1) nabywać budynków i lokali mieszkalnych,
- 2) sprzedawać budynków i lokali mieszkalnych,
- 3) obciążać nieruchomości zabudowanych budynkami, w których znajdują się lokale mieszkalne,
- 4) dzielić lokali mieszkalnych,
- 5) decydować o przeznaczeniu poszczególnych lokali mieszkalnych i jego zmianie.

3. Zadania wskazane w § 18 ust. 2 realizowane są przez wyodrębnioną komórkę organizacyjną Urzędu Gminy, na podstawie przepisów odrębnych.

4. Podstawą realizacji zadań wskazanych w § 17, ust. 1 pkt: 1-10 niniejszej regulacji jest protokolarne przekazanie ZGK przez Urząd Gminy danych ewidencyjnych oraz dokumentacji technicznej dotyczącej wszystkich budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład Zasobu Mieszkaniowego Gminy.

5. Zadania ZGK w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi Gminy powinny być realizowane na podstawie stosownych upoważnień wydanych przez Wójta Gminy Kierownikowi ZGK, przy zachowaniu kompetencji ustawowych oraz funkcji nadzorczej Wójta Gminy.

6. W sytuacjach wyjątkowych, przy uwzględnieniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem lokali mieszkalnych, dopuszczalne jest powierzenie poszczególnych czynności w zakresie gospodarowania zarządcom lub przedsiębiorcom zatrudniającym takich zarządców, wyłanianych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 19. 1. Realizacja zadań z zakresu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy przez ZGK polega w szczególności na:

- 1) prowadzeniu i aktualizacji ewidencji lokali mieszkalnych w szczególności pozwalającej na ustalenie ich położenia, powierzchni użytkowej, rodzaju/przeznaczenia, standardu wyposażenia, stanu technicznego, stanu instalacji i dostępu mediów, statusu udostępnienia, planu wykorzystania, planowanych remontach i przeglądach technicznych,
- 2) prowadzeniu procedury i dokumentacji związanej z wynajmem lokali mieszkalnych, w tym zawieraniu i ewidencjonowaniu umów najmu,
- 3) nadzorowaniu realizacji zawartych umów najmu,
- 4) prowadzeniu i dokumentowaniu działań związanych z naliczaniem, poborem oraz windykacją należności z tytułu najmu (w tym czynszu i świadczeń związanych z wynajmem lokali).
- 5) ubezpieczeniu budynków i lokali mieszkalnych.
- 6) podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu: utrzymanie mienia w stanie niepogorszonym, zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej mienia, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji mienia, bieżące administrowanie mieniem oraz uzasadnione inwestowanie w mienie,
- 7) podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności w zakresie prowadzenia obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej mienia,
- 8) planowaniu i realizacji robót mających na celu utrzymanie substancji lokalowej w stanie niepogorszonym,
- 9) prowadzeniu postępowań i zawieraniu umów z wykonawcami w zakresie robót budowlanych, usług i dostaw dotyczących budynków i lokali mieszkalnych oraz nadzór nad ich realizacją.

2. Do zadań ZGK należy ponadto:

- 1) przygotowywanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) gospodarowanie lokalami mieszkalnymi w zakresie realizacji zadań własnych gminy,
- 3) wynajmowanie części budynków i przyległych do nich gruntów w celu umieszczenia na nich reklam i tablic informacyjnych,
- 4) pobór należności z tytułu odpłatnego udostępniania mienia oraz prowadzenie windykacji w tym sądowe dochodzenie roszczeń,
- 5) prowadzenie spraw o eksmisję z nieruchomości będących w gestii ZGK,
- 6) realizacja obowiązku wypłaty odszkodowań właścicielom lokali za niedostarczenie przez gminę lokali na najem socjalny osobom uprawnionym do nich z mocy wyroku,
- 7) realizacja obowiązku zwrotu kaucji mieszkaniowych,
- 8) reprezentowanie Gminy Łącko jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych oraz przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym należności finansowych wynikających z udziału gminy w częściach wspólnych nieruchomości,

9) realizacja inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego,

3. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Łącko powinny zapewnić:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotów zarządzających zasobem mieszkaniowym Gminy,
- 2) utrzymywanie stanu estetycznego oraz higienicznego lokali i budynków,
- 3) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków oraz znajdujących się w nich lokali.
- 4) czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń związanych z dostarczaniem mediów,
- 5) zapewnienie, w miarę jak najefektywniejszego i racjonalnego zużycia energii,
- 6) poprawę jakości obsługi mieszkańców,
- 7) racjonalizację kosztów zarządzania i administrowania budynkami,
- 8) ochrona interesów mieszkańców,
- 9) dążenie do obniżki kosztów eksploatacji budynku.

§ 20. Gmina we wspólnotach mieszkaniowych

1. W wyniku sprzedaży mieszkań najemcom lokali, powstają wspólnoty mieszkaniowe. Gmina wykonuje swoje prawa i obowiązki członka wspólnoty na zasadach określonych ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zmianami).

2. Czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną podejmowane przez Zarząd Wspólnoty wymagają uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności. Pełnomocnik Gminy w głosowaniu nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych będzie głosował zgodnie z przepisami prawa i z interesem Gminy. W przeciwnym przypadku pełnomocnik Gminy będzie podejmował działania zmierzające do zaskarżenia danej uchwały do sądu.

3. Wpływ Gminy na decyzje wspólnot mieszkaniowych jest zatem ograniczony, zwłaszcza w tych wspólnotach, w których Gmina ma niewielki udział we własności nieruchomości.

4. Przedstawiciele Gminy poprzez swoje działania we wspólnotach mieszkaniowych powinni dążyć do obniżenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W tym celu badaniu będzie podlegać zasadność podnoszenia zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, zasadność i koszty wykonania remontów, jak również zasadność obciążenia Gminy dodatkową opłatą z tytułu uciążliwości związanych z gminnymi lokalami użytkowymi.

5. Gmina kontroluje rozliczenie jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, dokonywane przez poszczególne wspólnoty. W sytuacji, gdy wspólnota mieszkaniowa nie przekaże Gminie rozliczenia za dany rok, przedstawiciele Gminy podejmą stosowne działania w celu jego wyegzekwowania od wspólnoty.

6. W celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych, w przypadku gdy działki, na których posadowione są budynki wspólnot mieszkaniowych nie spełniają wymogów przewidzianych przepisami prawa dla działki budowlanej, Gmina będzie zwracała się do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań zmierzających w szczególności do nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy, które przylegają do budynków wspólnot mieszkaniowych. Do chwili zbycia ww. nieruchomości gruntowych Gmina będzie podejmowała działania w celu uregulowania zasad korzystania z tych nieruchomości tak, aby nie ponosiła z tego tytułu kosztów związanych z ich utrzymaniem.

§ 21. Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem

1. W przypadku pojawienia się istotnych potrzeb w zakresie zwiększenia bazy lokalowej i skrócenia okresu oczekiwania na udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę, Władze Gminy mogą rozważyć podjęcie działań inwestycyjnych tworząc spółkę prawa handlowego, której Gmina będzie jedynym udziałowcem.

2. Realizując takie rozwiązanie Gmina będzie miała możliwość przekazania do spółki aportem nieruchomości gruntowe przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe i środków finansowych na inwestycje w tym zakresie.

Rozdział 6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 22. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową Gminy będą finansowane z następujących źródeł:

- 1) środki wewnętrzne:
 - a) środki uzyskiwane z wpływów z majątku własnego Gminy, w tym m. in. z czynszów za najem lokali, odszkodowań za bezumowne korzystanie z nich oraz za dzierżawę,
 - b) inne środki z budżetu Gminy.
- 2) środki zewnętrzne wspierające sferę mieszkalnictwa:
 - a) dotacje z budżetu państwa na tworzenie lokali socjalnych lub mieszkań chronionych,
 - b) preferencyjne finansowanie zwrotne udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego,
 - c) środki pochodzące z Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej przeznaczone na likwidację niskiej emisji wspierającej wzrost efektywności energetycznej i rozwój rozproszonych odnawialnych źródeł energii,
 - d) premie na działania termomodernizacyjne lub remontowe,
 - e) kredyty i pożyczki długoterminowe na remonty,
 - f) inne.

Rozdział 7. Planowana sprzedaż lokali w latach 2026-2030

§ 23. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lecz nie wyklucza się takiej możliwości, wówczas zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określać będzie każdorazowo uchwała Rady Gminy Łącko.

Rozdział 8. Wysokość kosztów w kolejnych latach, związanych z mieszkaniowym zasobem gminy

§ 24. 1. Wysokość planowanych kosztów bieżącej eksploatacji kosztów remontów i modernizacji lokali i budynków z podziałem na kolejne lata, przedstawia poniższa tabela:

Rok	Koszty bieżące (energia elektryczna, zaliczka na centralne ogrzewanie dla wspólnoty mieszkaniowej budynku nr 512 w Łącku, opłaty za administrowanie i czynsze do wspólnoty mieszkaniowej, ubezpieczenia, przeglądy budynków, podatek od nieruchomości, bieżące utrzymanie, oleje opałowe do kotłowni do budynku Obidza 265 i Jazowsko 191, zakup materiałów do remontów mieszkań) (kwota w zł)	Remonty i modernizacja (kwota w zł)
2026	312000,00	190000 zł (Wykonanie kotłowni CO wraz z instalacjami w budynku Jazowsko 205 etap I", Posadowienie i dostosowanie konstrukcji kontenera mieszkalnego etap II").
2027	280000,00	150000,00
2028	280000,00	100000,00
2029	280000,00	100000,00
2030	280000,00	100000,00

2. Kwoty kosztów przeznaczonych na finansowanie remontów i modernizacji określone zostaną w uchwałach budżetowych na kolejne lata, uwzględniając koszty eksploatacji, remontów i modernizacji lokali i budynków, a także koszty inwestycyjne.

3. W przypadku niezrealizowania zaplanowanych remontów i modernizacji w danym roku ulegają one przesunięciu na kolejny rok.

Rozdział 9.**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 25. 1. Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności do:

- 1) dostosowania standardu i wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych i stanu rodzinnego najemcy, w tym stworzenia rodzinom posiadającym odpowiednie zasoby finansowe, a zajmującym lokale komunalne o niskim standardzie, możliwości polepszenia warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o wyższym standardzie;
- 2) zasiedlania nowo wybudowanych mieszkań przez najemców rokujących regularne uiszczanie opłat za najem oraz nie stwarzających zagrożenia dewastacją lokalu lub części budynku;
- 3) odzyskiwania lokali o niskim standardzie z przeznaczeniem na najem socjalny lokalu, w tym dla osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję;
- 4) regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, w szczególności za lokale o średnim i wysokim czynszu;
- 5) likwidacji tzw. lokali wspólnych;
- 6) uzyskania we wspólnotach mieszkaniowych struktury własnościowej pozwalającej na stworzenie właściwych warunków do realizowania przez Gminę uprawnień właścicielskich z tytułu posiadanych udziałów w nieruchomościach;
- 7) zmniejszania liczby wspólnot mieszkaniowych z niskim udziałem Gminy.

2. Niezbędnym instrumentem realizacji celów określonych w ust. 1 będą systemowe zamiany lokali oraz sprzedaż lokali.

§ 26. 1. Zamiany lokali mieszkalnych prowadzone będą przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) prowadzenie zamian w oparciu o aktualizowaną na bieżąco bazę danych, w tym ewidencję:
 - a) lokali wyznaczonych i niewyznaczonych jako docelowo czynszowe,
 - b) lokali zadłużonych,
 - c) lokali zajmowanych przez byłych najemców, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję,
 - d) lokali i budynków przeznaczonych do prywatyzacji, w tym lokali, których dotychczasowi najemcy nie są zainteresowani nabyciem lokalu,
 - e) lokali wspólnych;
- 2) stymulowanie aktywności mieszkańców w zakresie zamian lokali;
- 3) sprawne kojarzenie uczestników zamian;
- 4) monitorowanie przebiegu czynności związanych z zamianami;
- 5) współpraca z podmiotami, których działalność związana jest z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, w tym w szczególności ze wspólnotami mieszkaniowymi;

2. Uczestnikami zamian będą najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub lokali, których Gmina jest dysponentem.

Przewodniczący Rady Gminy Łącko

Elżbieta Majerska