

RADA GMINY  
ŁĄCK

**Uchwała nr XX/196/2021**  
**Rady Gminy w Łącku**  
**z dnia 28 kwietnia 2021 roku**

**w sprawie: przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łąck  
na lata 2021-2025**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz. 713, 1378 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 ( Dz. U. 2020 poz. 611 ze zm.)

**Rada uchwala co następuje:**

**§1**

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Łąck na lata 2021 – 2025 w brzmieniu określonym w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łąck.

**§3**

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

RADA GMINY  
ŁĄCK  
  
M. Łęcki, Przewodniczący

## **Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łąck na lata 2021-2025**

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łąck jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ( Dz. U. 2020 poz. 611 ze zm.), zwana dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów.

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

W szczególności zasób ten służy zaspokajaniu potrzeb osób:

1. O niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych,
2. Zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje,
3. Którym Gmina jest zobowiązana dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu,
4. Które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
5. Które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

**Celem Programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:**

1. Zwiększenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w szczególności oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych,
2. Poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata,
3. Określenie zasad polityki czynszowej,
4. Poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
5. Zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Łąck.

W miarę zaistniałej potrzeby Program będzie podlegał aktualizacji.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Łąck w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

**Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury.**

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu Gminy Łąck przedstawia się następująco:

1. Wykaz budynków należących do gminy:
  - Łąck, ul. Gostynińska 4
  - Wincentów 21/1
2. Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy.

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
1.	Wincentów 21/1 m 1	41,95
2.	Wincentów 21/1 m 2	39,54
3.	Wincentów 21/1 m 3	23,93
4.	Wincentów 21/1 m 4	35,99
5.	Wincentów 21/1 m 5	34,12

**Określenie stanu technicznego zasobu**

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Różnicowanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji dachu, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego:

Ocena stanu technicznego obiektu	Ilość budynków
	100 % Gminy
Stan dobry	1
Stan zadowolający	
Stan dostateczny	
Stan zły	

**Powiększenie zasobu mieszkaniowego**

Gmina Łąck odzyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej rodzinom o niskich dochodach.

## **Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych**

Gmina Łąck jest zobowiązana do zaspokajania potrzeb osób, których uprawnienia do wynajęcia mieszkania wynikają wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, czyli do zapewnienia odpowiedniej ilości lokali socjalnych i zamiennych.

Niezależnie od powyższych potrzeb, określona ilość wnioskodawców ubiega się o pomoc mieszkaniową z tytułu warunków mieszkaniowych z jednoczesnym osiągnięciem niskich dochodów. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tych gospodarstw jest określone w ustawie o ochronie praw lokatorów jako jedno z zadań gminy.

Planuje się, aby lokale których standard oraz struktura uzasadnia i pozwala na przeznaczenie ich na lokale socjalne lub zamienne były dysponowane w pierwszej kolejności na realizację obligatoryjnych zadań Gminy, czyli wskazywane do najmu w oparciu o wyroki sądowe oraz decyzje organu nadzoru budowlanego.

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.**

W przypadku wystąpienia jakichkolwiek pilnych napraw plan będzie weryfikowany przewidywanym zakresem prac remontowych.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy Łąck ustalane są przez Gminny Zakład Komunalny w Łącku, w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Założenia standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Łąck są następujące:

#### **1. dotyczące budynków:**

- elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń,
- sprawna instalacja elektryczna przygotowana do zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- instalacja kominowa spalinowa i wentylacyjna z corocznym protokołem badań,
- instalacja odgromowa z protokołem badań,
- elewacje budynków bez ubytków tynków,
- pokrycia dachowe szczelne i konserwowane,
- kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- malowane klatki schodowe i elementy stolarki.

#### **2. dotyczące lokali mieszkalnych:**

- sprawna instalacja elektryczna,
- sprawna wentylacja w kuchni i w łazience,
- odpowiednie do standardu lokalu wyposażenie w urządzenia sanitarne,

- odpowiednio dobrane źródło ogrzewania lokalu,
- szczelna stolarka drzwiowa i okienna.

Bieżące potrzeby lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Łąck:

Położenie lokalu	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
Wincentów 21/1	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja	Bieżąca konserwacja

### Plan remontów i modernizacji budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Łąck na lata 2021-2025

Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	10 600,00 zł	10 900,00 zł	11 300,00 zł	11 700,00 zł	12 100,00 zł
Koszty modernizacji lokali i budynków	-	-	-	-	-
Koszty remontów	-	-	-	-	-
<b>Razem wydatki</b>	<b>10 600,00 zł</b>	<b>10 900,00 zł</b>	<b>11 300,00 zł</b>	<b>11 700,00 zł</b>	<b>12 100,00 zł</b>
Łącznie (eksploatacja naprawy)					

Środki finansowe planowane na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację tych robót, które mają na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali (oraz osób trzecich), a także decydują o właściwym zabezpieczeniu przeciwpożarowym budynków.

W ramach dysponowania środkami należy przewidzieć konieczność przystosowania budynków lub ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych – jeżeli takie potrzeby wystąpią.

Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu z własnych środków przez wierzyciela dla osoby uprawnionej wyrokiem eksmisyjnym do otrzymania lokalu socjalnego.

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Zasady ustalania czynszów określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ( Dz. U. 2020 poz. 611 ze zm.).

Czynsz w lokalach mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od wielu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

W chwili obecnej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Łąck obowiązują stawki ustalone Zarządzeniem Nr 152/2019 Wójta Gminy Łąck z dnia 27 grudnia 2019 roku w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i stawek za lokale socjalne.

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Na politykę czynszową Gminy składają się lokale socjalne

Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników zmieniających ich wartość użytkową.

***Wzór na wyliczenie stawki bazowej czynszu: Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego ustalony przez Wojewodę Mazowieckiego x 3% : 12 miesięcy.***

1. Czynsz obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, wody oraz za odbiór nieczystości płynnych i stałych ( na podstawie odrębnych umów, złożonych deklaracji).

2. Stawka bazowa czynszu ulegać będzie obniżeniu z powodu:
  - a) Położenia lokalu w budynku powyżej I pietra – o 10%
  - b) Brak centralnego ogrzewania – o 15%
  - c) Brak urządzeń wodociągowych (hydrofor) – o 25%
  - d) Stan budynku – o 30-50 %
3. Stawka czynszu ulegać będzie podwyższeniu z powodu:
  - a) Ogrzewanie z sieci – 5%
  - b) Wyposażenie lokalu w sieć kanalizacyjną – o 5%

4. Warunki ubiegania się o obniżenie czynszu

Najemca ubiegający się o obniżenie czynszu obowiązany jest przedstawić oświadczenie o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( dz. U. 2020 poz. 611 ze zm.).

5. Powierzchnia użytkowa lokalu obejmuje powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnymi gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnie użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

6. Ustala się następujące czynniki zmieniające stawki czynszu:
  - a) Za położenie lokalu w budynku:

- do 1 piętra
- powyżej 1 piętra
- b) Centralne ogrzewanie:
  - brak
  - jest wyposażony
- c) Za wyposażenie techniczne lokalu – zimna woda:
  - jest
  - brak
- d) Za wyposażenie techniczne lokalu – ciepła woda:
  - jest
  - brak
- e) Za wyposażenie techniczne lokalu – kanalizacja:
  - lokalna
  - z sieci
- f) Za stan (wiek) budynku:
  - do 40 lat
  - od 40 do 80 lat
  - 80 lat i więcej

7. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy.
8. Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
9. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku nie więcej niż 3 % wartości odtworzeniowej.
10. Czynsz płacony jest z góry do 15- go dnia miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy w umowie określono inaczej.
11. Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
12. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
13. W czasie trwania stosunków najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu , jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz ulega zmniejszeniu wg czynników zmieniających stawki czynszu.

Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Planowane przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych na lata 2021-2025 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025
Czynsz lokali mieszkalnych	8 100,00 zł	8 300,00 zł	8 600,00 zł	8 800,00 zł	9 100,00 zł
Razem	8 100,00 zł	8 300,00 zł	8 600,00 zł	8 800,00 zł	9 100,00 zł

Na dzień 30 września 2020 roku wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych wyniosła 0 zł. Z dodatków mieszkaniowych skorzystało 0 gospodarstwo domowe.

Na lata 2021-2025 istnieje możliwość skorzystania z dodatków mieszkaniowych.

### **Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu**

Dalsze działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmujące wszystkich zadłużonych najemców:

- wezwania do zapłaty
- wypowiedzenia umów najmu
- wezwania przedsądowe
- postępowania egzekucyjne.

W związku z możliwością od 2012 roku przeprowadzenia eksmisji do noclegowni, wyroki eksmisyjne, w których nie ma orzeczonego lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego będą na bieżąco realizowane.

Działania w zakresie udzielenia najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy poprzez:

- rozkładanie zaległości na raty (ugody)
- odraczanie terminów płatności.

Kontynuowanie programu zamiany lokali mieszkalnych.

### **Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy:**

- obecnie zasobem mieszkaniowym Gminy Łąck zarządza Wójt Gminy Łąck.
- zasadniczym celem Gminy Łąck jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w dobrym stanie technicznym. W latach objętych niniejszym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łąck.

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- Fundusz Dopłat (Bank Gospodarstwa Krajowego), o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań



chronionych, noclegowni, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 ze zm.) na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu zasobu mieszkaniowego Gminy.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

	2021	2022	2023	2024	2025
Środki przeznaczone w budżecie gminy na utrzymanie zasobów mieszkaniowych	10%	10%	10%	10%	10%

**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, także wydatki inwestycyjne.**

	2021	2022	2023	2024	2025
Bieżące wydatki	20%	20%	20%	20%	20%
Koszty remontów	80%	80%	80%	80%	80%
Inwestycje	-	-	-	-	-

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

Gmina Łąck w celu racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym będzie realizować oraz nadzorować następujące działania:

- prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób gwarantujący wysoką jakość robót i ich terminowość,
- adaptację pomieszczeń niemieszkalnych,
- remonty lokali opróżnionych (tzw. pustostanów) w zakresie między innymi skrócenia czasu ich przygotowania do zasiedlenia,
- kontynuowanie programu zamian mieszkań.

Ze względu na niewielkie rozmiary posiadanego zasobu mieszkaniowego najbliższych latach nie ma możliwości podejmowania działań typu: planowanie sprzedaży lokali.

**Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.**

Przyjęcie polityki przekształcania lokali mieszkalnych na lokale socjalne przede wszystkim w budynkach Gminy Łąck, w których znajdują się lokale o obniżonym standardzie. W mieszkaniowym zasobie Gminy wytypowane zostały budynki, w których lokale mieszkalne z chwilą ich zwolnienia zostaną przekwalifikowane na lokale socjalne. W przypadku gdy standard lokalu ( lub budynku) zajmowanego przez dłużnika z wyrokiem eksmisji uprawniającym go do zapewnienia lokalu socjalnego, jest odpowiedni niski (lub o małej powierzchni), można rozważyć przekształcenie zajmowanego lokalu komunalnego na socjalny.

Dążenie by nakłady finansowe na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy Łąck były adekwatne do potrzeb.

PREZESDUMIACJA RADY

Łąck, dnia 12.12.2023 r.