

**UCHWAŁA NR LIII/293/23  
RADY GMINY STARY LUBOTYŃ**

z dnia 29 listopada 2023 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Lubotyń na lata 2024 - 2030.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) oraz art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Lubotyń na lata 2024 - 2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Traci moc uchwała Nr XXVIII/164/17 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Lubotyń na lata 2018 - 2023.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stary Lubotyń.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2024 r.

Przewodniczący Rady Gminy

**Janusz Legacki**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIII/293/23

Rady Gminy Stary Lubotyń

z dnia 29 listopada 2023 r.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Lubotyń na lata 2024 - 2030.**

### **Rozdział 1.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stary Lubotyń na lata 2024 - 2030, zwany dalej Programem, tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a także do zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, jak również zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Stary Lubotyń stanowią lokale znajdujące się w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy, wymienione w załączniku nr 1 do Programu.

§ 3. Lokale znajdujące się w budynkach wymienionych w załączniku nr 2 przeznacza się na lokale socjalne oraz lokale zakładowe.

### **Rozdział 2.**

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

§ 4. Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy określa się jako dobry.

§ 5. W budynkach będących w złym stanie ogólnym i o niskim stopniu wyposażenia w instalacje i urządzenia techniczne prowadzone będą systematyczne prace zmierzające do podniesienia ich standardu w oparciu o plan remontów i modernizacji.

§ 6. 1. Plan remontów i modernizacji sporządza się na podstawie oceny stanu technicznego budynków i lokali dokonywanej w oparciu o okresowe przeglądy techniczne, o których mowa w prawie budowlanym.

2. Ustala się następujące priorytety w polityce remontowej:

- 1) bezpieczeństwo - remonty instalacji elektrycznych oraz roboty zduńskie,
- 2) zahamowanie dewastacji budynków - roboty dekarские, instalacje wod. - kan., co,
- 3) obniżenie kosztów eksploatacji - wymiana stolarki okiennie - drzwiowej, roboty uszczelniające, ocieplające itp.,
- 4) poprawa estetyki - elewacje, roboty malarskie, posadzki, podłogi i otoczenie budynku.

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 7. 1. Nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wymienionych w załączniku nr 1 i 2.

2. Przyjmuje się następujące kierunki działań:

- 1) powiększenie gminnego zasobu mieszkaniowego o nowe lokale;
- 2) zwolnione lokale przeznacza się do ponownego zasiedlenia na czas nie oznaczony.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 8. 1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmiany w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoliłby zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej.

2. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewnić również możliwość pozyskania środków remontowych.

3. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne.

§ 9. 1. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Stary Lubotyń w drodze zarządzenia z uwzględnieniem zasad zawartych w niniejszym programie.

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

3. Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podnoszące wysokość czynszu:

- 1) lokal z instalacją CO - koszty ogrzewania ponosi Gmina - stawka podwyższona o 50%,
- 2) lokal z instalacją C.O. - koszty ogrzewania ponosi Najemca - stawka bazowa,
- 3) lokal bez instalacji C.O. - stawka obniżona o 20%,
- 4) lokal poza miejscowością Stary Lubotyń - stawka obniżona o 10%,
- 5) lokal bez instalacji wodociągowej - stawka obniżona o 20%,
- 6) lokal bez instalacji kanalizacyjnej - stawka obniżona o 10%,
- 7) zły stan techniczny lokalu - stawka obniżona do 20%.

4. Łączne obniżenie stawki bazowej czynszu nie może przekroczyć 70%.

5. W stosunku do najemców o niskich dochodach Wójt Gminy Stary Lubotyń stosuje obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek i poniższych zasad:

- 1) wysokość czynszu naliczonego według obowiązujących stawek obniża się o 15% w przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) obniżkę czynszu udziela się na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

6. Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokalu socjalnego zostaje obniżona do wysokości 50% należnej stawki czynszu za lokal mieszkalny.

7. Zmiana stawek czynszu dokonywana jest nie częściej niż 1 raz w roku. Właściciel lokalu może zmienić czynsz, wypowiadając na piśmie jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

8. Czynsz w ciągu roku kalendarzowego może wzrosnąć w wysokości nieprzekraczającej średniorocznego wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

## **Rozdział 5.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

§ 10. 1. Nadzór właścicielski oraz bieżące zarządzanie zasobem sprawuje Wójt Gminy Stary Lubotyń.

2. Zadania z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwacje oraz modernizacje lokali mieszkalnych i budynków.

3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 11. Wnioski o przydział lokalu od osób ubiegających się o przydział lokali mieszkalnych z zasobu przyjmowane są w Urzędzie Gminy Stary Lubotyń i ich realizacja przebiega wg zasad określonych w odrębnej uchwale Rady Gminy Stary Lubotyń.

#### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 12. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą w szczególności:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dochody z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) dochody z dzierżaw i najmu części nieruchomości znajdujących się w zasobie,
- 4) budżet Gminy.

#### **Rozdział 7.**

**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 koszty inwestycyjne**

§ 13. Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024-2030 przedstawiono w poniższej tabeli:

Rok	Rodzaj kosztów w złotych			
	Bieżąca eksploatacja	Remonty	Modernizacja lokali i budynków	Wydatki inwestycyjne
2024	1000	20000	0	0
2025	1000	20000	0	0
2026	1000	25000	0	0
2027	1000	25000	0	0
2028	1000	30000	0	0
2029	1000	30000	0	0
2030	1000	30000	0	0

#### **Rozdział 8.**

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

§ 14. 1. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

2. Nie planowana jest również sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 15. W celu poprawy wykorzystania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Stary Lubotyń należy podjąć działania zmierzające do:

- 1) windykacji i obniżania zaległości czynszowych,
- 2) obniżania kosztów eksploatacji.

## Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy

Lp.	Położenie budynku	Lokale	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	Wyposażenie
1	Ośrodek Zdrowia Stary Lubotyń 36a	1	45	CO, inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
		2	70,8	CO, inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
		3	70,8	CO, inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
		4	45	CO, inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
2	Weterynaria Stary Lubotyń 69	1	52	CO, inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
		2	48,6	CO, inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
3	„Agronomówka” Stary Lubotyń	1	60,0	Inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
		2	25,0	Inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
		3	19,0	Inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
4	„Nadzorcówka” Stary Lubotyń	1	30,03	Inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
		2	52,6	Inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
		3	52,6	Inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
5	Policja Stary Lubotyń 37	1	20,57	CO, inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
		2	37,89	CO, inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
		3	48,7	CO, inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
		4	38,6	CO, inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
		5	17,53	CO, inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
6	Szkoła Koskowo	1	53,0	CO, inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna
		2	53,0	CO, inst. wodociągowa, inst. kanalizacyjna

**Wykaz lokali socjalnych i zakładowych**

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	Uwagi
1				