

**UCHWAŁA NR LV/347/2024  
RADY GMINY LEŚNA PODLASKA**

z dnia 22 marca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna Podlaska na lata 2024 – 2028**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust.1 i art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. 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. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Leśna Podlaska uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna Podlaska na lata 2024-2028, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leśna Podlaska.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Leśna Podlaska

**Ewa Kulińska**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LEŚNA PODLASKA NA LATA 2024 – 2028** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leśna Podlaska został opracowany zgodnie z postanowieniami art. 21 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). Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakładają na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty, poprzez inwestycje w rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz remonty i modernizacje istniejących zasobów mieszkaniowych.

### Rozdział 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

1. **Analiza wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego** Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości mienie komunalne. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leśna Podlaska wchodzi 29 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1628,19 m<sup>2</sup>.

Lp.	Nazwa budynku adres	Liczba lokali	Numer lokalu – powierzchnia w m <sup>2</sup>	Stan techniczny
1.	Budynek Ośrodka Zdrowia w Leśnej Podlaskiej ul. Bialska 2	6	73,90 1 – 107,10 2 – 53,92 3 – 46,80 4 – 15,40 5 – 61,12	bardzo dobry
2.	Budynek po byłym Urzędzie Gminy w Leśnej Podlaskiej ul. Bialska 10	3	81,30 2 – 34,71 3 – 36,45	średni
3.	Budynek Przedszkola w Leśnej Podlaskiej ul. Szkolna 4A	3	2 – 67,31 3 – 38,83 4 – 62,14	dobry
4.	Budynek mieszkalny wielorodzinny w Leśnej Podlaskiej ul. Bialska 22	5	1 – 69,30 2 – 30,85 3 – 27,89 4 – 36,35 5 – 33,39	dostateczny
5.	Budynek mieszkalny wielorodzinny w Leśnej Podlaskiej ul. Bialska 15	5	1 – 61,40 2 – 38,70 3 – 50,31 4 – 40,36 6 – 117,50	dostateczny
6.	Budynek mieszkalny wielorodzinny w Nosowie 76	4	1 – 33,10 2 – 47,80 3 – 71,70 4 – 58,70	średni

7.	Budynek mieszkalny jednorodzinny w Nosowie 17	1	80,18	bardzo dobry
8.	Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Ossówce 36	2	50,00 101,70	dostateczny

## 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Rok	Liczba budynków	Liczba lokali ogółem	Liczba lokali komunalnych	Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny
2024	8	29	27	2
2025	8	29	27	2
2026	8	29	27	2
2027	20	41	35	6
2028	20	41	35	6

W latach objętym programem przewiduje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez budowę budynków mieszkalnych wraz z wydzielonymi lokalami. Gmina Leśna Podlaska przystąpiła do SIM Południowe Podlasie, spółki społecznej inicjatywy mieszkaniowej wspierającej środkami publicznymi, w ramach której mają powstać mieszkania o umiarkowanym czynszu i ich eksploatacja na zasadach najmu.

## 3. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Rok	Liczba lokali ogółem	Stan techniczny lokali			
		bardzo dobry	dobry	średni	dostateczny
2024	29	7	3	7	12
2025	29	7	3	7	12
2026	29	7	7	3	12
2027	41	19	7	3	12
2028	41	19	7	3	12

Czynniki mające istotny wpływ na stan techniczny budynku to między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy i konstrukcji budynków, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe oraz sposób utrzymania i użytkowania budynków.

## Rozdział 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

1. **Analiza potrzeb mieszkaniowych** Podstawowym celem gminy jest tworzenie odpowiednich warunków bytowych umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych oraz utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym poprzez modernizację zasobu.

2. **Analiza potrzeb remontowych** Zakres remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego gminy wynika z przeprowadzonych przeglądów budynku i ich stanu technicznego lub wniosków składających bezpośrednio przez najemców.

### 3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Lp.	Nazwa budynku adres	Potrzeby remontowe i modernizacyjne				
		2024	2025	2026	2027	2028
1.	Budynek Ośrodka Zdrowia w Leśnej Podlaskiej ul. Bialska 2				Malowanie klatek schodowych	
2.	Budynek po byłym Urzędzie Gminy w Leśnej Podlaskiej			Remont dachu i odnowienie elewacji		

	ul. Bialska 10					
3.	Budynek Przedszkola w Leśnej Podlaskiej ul. Szkolna 4A				Malowanie klatki schodowej	
4.	Budynek mieszkalny wielorodzinny w Leśnej Podlaskiej ul. Bialska 22					
5.	Budynek mieszkalny wielorodzinny w Leśnej Podlaskiej ul. Bialska 15					
6.	Budynek mieszkalny wielorodzinny w Nosowie 76		Wydzielenie łazienek, wykonanie kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej	Wymiana instalacji elektrycznej i wykonanie instalacji centralnego ogrzewania, remont ścian i podłóg		
7.	Budynek mieszkalny jednorodzinny w Nosowie 17					
8.	Budynek po byłej Szkole Podstawowej w Ossówce 36			Remont dachu		

### Rozdział 3. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy Gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym.

### Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy w kolejnych latach będzie dążyła do ukształtowania takich stawek czynszu najmu, które umożliwią pokrycie kosztów bieżącego utrzymania budynków i remontów zasobu.

2. Stawka podstawowa czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali określana jest w odrębnym zarządzeniu Wójta Gminy Leśna Podlaska.

3. Przy ustaleniu stawki czynszu najmu lokali uwzględnia się czynniki obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku;
- 2) położenie lokalu w budynku;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu	Wartość obniżenia stawki czynszu
<b>Położenie budynku</b>	
Poza miejscowością Leśna Podlaska	5%
<b>Położenie lokalu w budynku</b>	
Lokale usytuowane na II kondygnacji i więcej	5%
<b>Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia</b>	

<b>techniczne i instalacje oraz ich stan</b>	
Brak instalacji wodociągowej	10%
Brak instalacji kanalizacyjnej	10%
Brak instalacji centralnego ogrzewania	10%
<b>Ogólny stan techniczny budynku</b>	
Zły stan techniczny budynku	10%

### **Rozdział 5.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**

1. Lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Leśna Podlaska.

2. Zarządzenie mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokalami;
- 4) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 5) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

3. W kolejnych latach nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 6.Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy będą:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 2) środki z budżetu gminy przeznaczone na przeprowadzanie remontów;
- 3) dotacje ze środków zewnętrznych.

### **Rozdział 7.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**

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Koszty inwestycyjne
2024	10 000	10 000	-	-
2025	12 000	40 000	50 000	2 245 000
2026	12 000	20 000	50 000	2 245 000
2027	15 000	30 000	-	-
2028	15 000	10 000	-	-

### **Rozdział 8.Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. W celu poprawy efektywności gospodarowania zasobem Gmina będzie dążyć do:

- 1) ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji budynków i lokali oraz części kosztów bieżących remontów;
- 2) racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na finansowanie gospodarki mieszkaniowej;

- 3) zwiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych nieruchomości;
- 4) podjęcia skutecznych działań w celu egzekwowania regularnych i terminowych płatności czynszu poprzez niezwłoczne uruchamianie procesu windykacji.

2. W okresie objętym planem nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Gminy Leśna Podlaska.