



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 14 maja 2014 r.

Poz. 4956

**UCHWAŁA Nr 509/XL/2014**  
**RADY GMINY LESZNOWOLA**

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania  
mieszkaniowym zasobem Gminy Lesznowola na lata 2015 - 2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 poz. 594 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 (t.j. Dz. U. z 2014 poz. 150) Rada Gminy Lesznowola uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lesznowola na lata 2015 – 2020, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznowola.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Lesznowola:  
*Bożenna Korlak*



Załącznik nr 1  
do Uchwały 509/XL/2014  
Rady Gminy Lesznowola  
z dnia 29 kwietnia 2014r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY  
LESZNOWOLA NA LATA 2015-2020**

**PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO  
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY LESZNOWOLA W LATACH  
2015- 2020**

**§1. Określenie mieszkaniowego zasobu gminy, jego wielkości i struktury**

Mieszkaniowy zasób Gminy Lesznowola objęty programem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Lesznowola.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale położone w miejscowościach:
  - a) Jastrzębiec
    - ul. Łąkowa 13 – 1 lokal,
  - b) Kolonia Warszawska
    - ul. Ułanów 39 – 1 lokal,
  - c) Lesznowola
    - ul. GRN 64 – 1 lokal socjalny,
    - ul. Szkolna 8 – 1 lokal,
  - d) Łazy
    - ul. Produkcyjna 8 – 32 lokale,
    - Al. Krakowska 182 - 4 lokale,
    - Al. Krakowska 203 – 2 lokale,
  - e) Mroków
    - Al. Krakowska 25 – 4 lokale,
    - ul. Świątkiewicz 4 – 1 lokal,

- f) Władysławów
  - ul. Wojska Polskiego 64 – 2 lokale,
- g) Wólka Kosowska
  - ul. Nadrzeczna 23 – 2 lokale,
- h) Zamienie
  - ul. Błędna 32 – 30 lokali.

Lokal w Jastrzębcu znajduje się w Gminnym Przedszkolu. Lokal w Lesznowoli przy ul. Szkolnej 8 znajduje się w Zespole Szkół Publicznych.

Lokale w Łazach przy Al. Krakowskiej 182 i lokal w Mrokwie przy ul. Świątkiewicza znajdują się w budynkach stanowiących współwłasność.

2. Aktualna wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Lesznowola administrowanych przez Gminę Lesznowola.

<i>Lp</i>	<i>Położenie budynku</i>	<i>Liczba lokali ogółem</i>	<i>Powierzchnia (m<sup>2</sup>)</i>
1.	Budynki mieszkalne	12	
	a) stanowiące własność Gminy	10	-
	b) stanowiące współwłasność	2	
2.	Ilość lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy, w tym:	81	3376,39
	a) – lokale mieszkaniowe	80	
	b) – lokale socjalne	1	

3. Ze względu na ograniczoną liczbę mieszkań Wójt Gminy Lesznowola zarządzeniem może przekształcać lokale mieszkalne w całości lub w części, w zależności od zaistniałych potrzeb na mieszkania socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.
4. Na potrzeby mieszkania socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego mogą być wynajmowane lokale od osób prywatnych w miarę posiadanych środków na ten cel w budżecie.

## § 2. Określenie stanu technicznego zasobu

5. Ocena aktualnego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lesznowola.

Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lesznowola jest bardzo zróżnicowany i zależy od:

- 1) wieku budynku,
- 2) konstrukcji,
- 3) wyposażenia w instalacje.

Głównym celem Gminy Lesznówola jest niedopuszczenie do pogarszania się stanu technicznego budynków i przeprowadzanie bieżących lub nawet generalnych remontów w zależności od potrzeb i dostępnych środków.

#### Ad 1) Wiek budynków

Budynki stanowiące zasoby mieszkaniowe gminy wybudowane zostały w różnych latach.

- a) Kolonia Warszawska, ul. Ułanów – ok. 1950r.,
- b) Lesznówola, ul. GRN 64 (kontener socjalny) – 2010r.,
- c) Łazy
  - ul. Produkcyjna 8 – 2006r.,
  - Al. Krakowska 182 – ok. 1945r.,
  - Al. Krakowska 203 – ok. 1960r.,
- e) Mroków, Al. Krakowska 25 – ok. 1960r.,
- f) Władysławów, ul. Wojska Polskiego – ok. 1950r.,
- g) Wólka Kosowska, ul. Nadrzeczna 23 – ok. 1960r.,
- h) Zamienie, ul. Błędna 32 – 2007r.

#### Ad 2) Konstrukcja budynków

Realizowane w różnych okresach budynki przedstawiają różnorodne konstrukcje, zgodnie z ówczesnie obowiązującymi trendami i normami w tym zakresie.

W związku z tym konieczne jest dostosowanie elementów konstrukcyjnych budynku do obecnie obowiązujących przepisów w tym zakresie co spowoduje powstanie dodatkowych kosztów. Do przykładowych elementów wymagających zmian można zaliczyć:

- pokrycie dachów,
- elewacje, docieplenie,
- brak izolacji przeciwwilgociowych.

#### Ad 3) Wyposażenie i instalacje

Wszystkie lokale wyposażone są w wodomierze, liczniki energii elektrycznej oraz gazomierze z wyjątkiem lokali w Wólce Kosowskiej – gazomierz wspólny i lokali we Władysławowie, gdzie nie ma przyłącza gazu. Instalacje są w bardzo dobrym stanie.

### § 4. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego gminy

#### 1. Gmina Lesznówola planuje w kolejnych latach budowę

- budynków socjalnych – 4 budynki,
- pozyskanie lokali komunalnych w drodze przekazania od Skarbu Państwa – 6 lokali w Lesznówoli.

Z uwagi na wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne działania gminy skoncentrują się na pozyskiwaniu tego zasobu.

## ANALIZA POTRZEB W ZAKRESIE REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GMINY LESZNOWOLA NA KOLEJNE LATA

### § 5. Analiza potrzeb remontowych

W latach 2015-2020 wpłaty z tytułu czynszów wnoszone przez lokatorów przeznaczone będą m.in. na bieżącą poprawę stanu technicznego posiadanych lokali mieszkalnych. Ponadto zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zdecydowanie przewyższa możliwości finansowe Gminy Lesznówola. W latach 2015-2020 poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii – planowane jest wykonanie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych tj.:

- wymianę instalacji elektrycznych,
- remonty dachów i konstrukcji dachowych,
- remonty stropów,
- wymianę stolarki budowlanej.

W budynkach, gdzie Gmina Lesznówola jest właścicielem nieruchomości, realizacja zaplanowanych zadań remontowych zależna będzie od zasobności finansowej gminy oraz wpływów z czynszu.

W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remonty substancji mieszkaniowej. Pozwoli to, w okresie objętym programem gospodarowania na realizację napraw i konserwacji. Poniżej przedstawiono potrzeby remontowe i środki finansowe niezbędne do ich wykonania w latach 2015- 2020.

Lp.	Rodzaj robót	Okres realizacji w latach	Szacunkowy koszt (zł)
1	Prace ogólnobudowlane: a) murarsko- tynkarskie b) dekarstwo- blacharskie c) stolarka budowlana d) malarskie i elewacje e) kominiarskie f) roboty różne (awarie, rozbiórki, balkony – izolacja)	2015- 2020	1.200.000
2	Dokumentacje, ekspertyzy, inwentaryzacje, remonty kapitalne budynków	2015- 2020	200.000
<b>RAZEM</b>	-	-	1.400.000



## PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

### § 6. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

1. Na podstawie analizy dotychczasowej sprzedaży lokali mieszkalnych należy stwierdzić, że sprzedaż lokali odznacza się tendencją malejącą. Bezpośredni wpływ na tempo sprzedaży lokali mieszkalnych zasobu gminnego ma aktualna sytuacja gospodarcza w kraju i zasobność finansowa poszczególnych mieszkańców.

2. Niektóre budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymagają remontu

i poprawy stanu technicznego, natomiast czynsze pobierane od tych budynków nie równoważą kosztów bieżących napraw. Sprzedaż lokali jest możliwa na podstawie wniosków najemców lokali. W budynkach wielolokalowych preferowana będzie sprzedaż lokali wszystkim najemcom. Gmina może zastosować bonifikaty określone odrębnymi przepisami. W sytuacji, kiedy najemca nie skorzysta z przysługującego mu pierwszeństwa nabycia lokalu, Gmina Lesznowola będzie mogła zastosować postanowienia art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. skorzystać z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.

## ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

### § 7. Zasady ustalenia stawki czynszowej

1. Wójt Gminy Lesznowola zarządzeniem ustala stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2013r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 7 ust.1 i art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 poz. 150).

Docelowo stawka bazowa czynszu zapewniać powinna pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu.

2. Zmiana stawek czynszu następować może nie częściej niż co 6 miesięcy.

3. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Lesznowola za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Lesznowola, w drodze zarządzenia, mając na względzie wydatki związane z utrzymaniem lokalu. Obecnie zgodnie z Zarządzeniem nr 230/2011 Wójta Gminy Lesznowola z dnia 30 grudnia 2011 r. stawka bazowa czynszu wynosi 3,00 zł/m<sup>2</sup>.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

a) brak centralnego ogrzewania – obniżka o 10% (słownie: dziesięć procent) stawki podstawowej czynszu,

b) brak instalacji gazowej – obniżka o 10 % (słownie: dziesięć procent) stawki podstawowej czynszu.

6. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, przewiduje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w każdym roku i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Gminy.

#### SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

§ 8 Ustala się podstawowe zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

1. Czynności zarządzania i administrowania lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego wykonuje Wójt Gminy Lesznowola poprzez:
  - a) prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości,
  - b) zlecenie obowiązkowych okresowych przeglądów technicznych nieruchomości,
  - c) prowadzenie konserwacji i remontów w celu utrzymania we właściwym stanie technicznym i sprawności użytkowej obiektów, zasobów lokalowych, instalacji i urządzeń technicznych i usuwanie awarii,
  - d) zawieranie umów najmu,
  - e) naliczanie najemcom opłat należnych z tytułu zajmowanego lokalu.
2. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 8 Źródła finansowania

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą głównie:
  - 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
  - 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe,
  - 3) środki z budżetu gminy.
2. Dodatkowym źródłem finansowania remontów i administracji czy też bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych mogą być również pozyskane środki ze źródeł zewnętrznych, tj. środki budżetu państwa na finansowe wsparcie tworzenia lokali socjalnych.

## INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA ZASOBEM GMINY

§ 9. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz ochronę praw lokatorów, należy przyjąć następujące zasady:

- 1) udzielanie bonifikat, ustalonych odrębną uchwałą w przypadku podjęcia uchwały o sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 2) preferowanie zamian na lokal mniejszy z zasobu- w przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat czynszowych lub innych opłat niezależnych od lokatora,
- 3) dokonywanie podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10. W związku z tym, że w okresie objętym planowaniem rozwój gospodarczy kraju i związana z nim sytuacja Gminy mogą ulec zmianom, program ten może być oceniany pod względem realności i modyfikowany zgodnie z nowo zaistniałymi potrzebami i zmianą sytuacji. Przewiduje się działania zmierzające do poprawy gospodarowania komunalnym zasobem gminy polegające na sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących współwłasność Gminy Lesznówola w budynkach gdzie większość lokali mieszkalnych stanowią lokale prywatne.