

UCHWAŁA NR LXII/383/2024
Rady Miasta Łaskarzew
z dnia 6 lutego 2024 r.

w sprawie zmiany Uchwały NR XXVIII/162/2021 Rady Miasta Łaskarzew
z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Miasta Łaskarzew na lata 2021-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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 ze zm.) Rada Miasta Łaskarzew uchwała, co następuje:

§ 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łaskarzew na lata 2021 – 2025 stanowiący załącznik do Uchwały Nr XXVIII/162/2021 Rady Miasta Łaskarzew z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łaskarzew na lata 2021-2025, zmieniony Uchwałą Nr XLIV/279/2022 Rady Miasta Łaskarzew z dnia 10 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały NR XXVIII/162/2021 Rady Miasta Łaskarzew z dnia 24 lutego 2021.r. w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łaskarzew na lata 2021-2025 otrzymuje brzmienie jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łaskarzew.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Leszek Bożek

**Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łaskarzew
na lata 2021-2025**

Rozdział 1.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego
Miasta Łaskarzew**

1. W skład zasobu mieszkaniowego Miasta Łaskarzew, wchodzi wszystkie lokale usytuowane w budynkach wskazanych w ust. 2 z zastrzeżeniem lokalizacji Chopina 11, gdzie 2 lokale stanowią własność innych osób niż Miasto. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych, stanowiących własność Miasta wynosi 1335,75 m² i obejmuje 39 lokali w 9 budynkach.

2. Wykaz lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem stanu oraz wyposażenia technicznego.

Lp.	Adres budynku i numeracja lokali	Powierzchnia łączna	Sieć ciepłownicza	Woda	Kanalizacja	Instalacja elektryczna	Stan techniczny
1	Lok 1 Alejowa 14	39,20 m ²	Nie	Tak	Tak	Tak	Dostateczny
2	Lok 2 Alejowa 14	61,20 m ²	Nie	Tak	Tak	Tak	Dostateczny
3	Lok 3 Alejowa 14	35,10 m ²	Nie	Tak	Tak	Tak	Dostateczny
4	Lok 4 Alejowa 14	24,70 m ²	Nie	Tak	Tak	Tak	Dostateczny
5	Lok 5 Alejowa 14	55,70 m ²	Nie	Tak	Tak	Tak	Dostateczny
6	Lok 6 Alejowa 14	74,20 m ²	Nie	Tak	Tak	Tak	Dostateczny
7	Lok 7 Alejowa 14	29,10 m ²	Nie	Tak	Tak	Tak	Dostateczny
8	Lok 8 Alejowa 14	24,50 m ²	Nie	Tak	Tak	Tak	Dostateczny
9	Lok 1 Chopina 11	32,00 m ²	Nie	Nie	Nie	Tak	Nie nadający się do zamieszkania
10	Lok 2 Chopina 11	9,00 m ²	Nie	Nie	Nie	Tak	Nie nadający się do zamieszkania
11	Lok 3	13,00 m ²	Nie	Nie	Nie	Tak	Zły

	Chopina 11						
12	Lok 1 Garncarska 9	17,70 m ²	Nie	Tak	Tak	Tak	Dobry
13	Lok 2 Garncarska 9	40,00 m ²	Nie	Tak	Tak	Tak	Dobry
14	Lok 1 Kolejowa 13	42,00 m ²	Nie	Tak	Tak	Tak	Dobry
15	Lok 2 Kolejowa 13	42,00 m ²	Nie	Tak	Tak	Tak	Dobry
16	Lok 3 Kolejowa 13	42,00 m ²	Nie	Tak	Tak	Tak	Dobry
17	Kusocińskiego 10	42,00 m ²	Nie	Tak	Tak	Tak	Dobry
18	Lok 1 Letnisko 1	28,08 m ²	Nie	Tak	Nie	Tak	Dostateczny
19	Lok 2 Letnisko 1	28,47 m ²	Nie	Tak	Nie	Tak	Dostateczny
20	Lok 3 Letnisko 1	31,06 m ²	Nie	Tak	Nie	Tak	Dostateczny
21	Lok 4 Letnisko 1	32,00 m ²	Nie	Tak	Nie	Tak	Dostateczny
22	Lok 5 Letnisko 1	27,15 m ²	Nie	Tak	Nie	Tak	Dostateczny
23	Lok 6 Letnisko 1	28,31 m ²	Nie	Tak	Nie	Tak	Dostateczny
24	Lok 7 Letnisko 1	24,29 m ²	Nie	Tak	Nie	Tak	Dostateczny
25	Lok 1 Letnisko 2	40,84 m ²	Nie	Tak	Nie	Tak	Dostateczny
26	Lok 2 Letnisko 2	42,08 m ²	Nie	Tak	Nie	Tak	Dostateczny
27	Lok 3 Letnisko 2	23,20 m ²	Nie	Tak	Nie	Tak	Dostateczny
28	Lok 4 Letnisko 2	22,90 m ²	Nie	Tak	Nie	Tak	Dostateczny
29	Lok 5 Letnisko 2	9,01 m ²	Nie	Nie	Nie	Nie*	Nie nadający się do zamieszkania
30	Lok 6 Letnisko 2	36,20 m ²	Nie	Tak	Nie	Tak	Dostateczny
31	Lok 7 Letnisko 2	15,87 m ²	Nie	Tak	Nie	Nie*	Nie nadający się do zamieszkania
32	Lok 8 Letnisko 2	21,48 m ²	Nie	Tak	Nie	Tak	Dostateczny
33	Lok 9 Letnisko 2	9,01 m ²	Nie	Nie	Nie	Tak	Dostateczny
34	Lok 1 Alejowa 23	40,00 m ²	Tak	Tak	Tak	Tak	Bardzo dobry

35	Lok 2 Alejowa 23	48,00 m ²	Tak	Tak	Tak	Tak	Bardzo dobry
36	Lok 3 Alejowa 23	48,00 m ²	Tak	Tak	Tak	Tak	Bardzo dobry
37	Lok 4 Alejowa 23	33,00 m ²	Tak	Tak	Tak	Tak	Bardzo dobry
38	Lok 5 Alejowa 23	62,00 m ²	Tak	Tak	Tak	Tak	Bardzo dobry
39	Szkolna 18	61,40 m ²	Nie	Tak	Tak	Tak	Dobry
40	Kościuszki 11	28,00 m ²	Nie	Nie	Nie	Tak	Dobry
	Razem	1363,75 m ²					

*Odłączone ze względów bezpieczeństwa

3. Nie przewiduje się w prognozowanym okresie wzrostu liczby lokali mieszkalnych.
4. Miasto Łaskarzew w latach 2021 – 2025 prowadzić będzie politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego miasta nie uległ pogorszeniu. W związku z planowanymi remontami wskazanymi w Rozdziale 2 ust. 2 prognozuje się, że stan techniczny budynków wskazanych w tym ustępie ulegnie poprawie. W stosunku do pozostałych budynków powinien pozostać na niezmiennym poziomie.
5. W latach 2021 – 2025 przewiduje się sprzedaż lokali w nieznacznym stopniu do posiadanego zasobu mieszkaniowego Miasta.

Rozdział 2.

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

1. Z uwagi na przewidywaną dalszą trudną sytuację finansową Miasta Łaskarzew w prognozowanym okresie, budowa/nabycie nowych budynków/lokali nie będzie możliwa.
2. Niezbędne roboty remontowe w latach realizacji programu będą wykonywane w miarę potrzeb.

Lp.	Adres lokalu	Pow. budynku	Stan techniczny	Niezbędne remonty	Rok
1.	Alejowa 14	255,00	Dostateczny	Remont dachu	2021
2.	Kusocińskiego 10	42,00	Dobry	Remont dachu	2024
3.	Letnisko 1	190,00	Dostateczny	Instalacja elektryczna	2022

4.	Letnisko 2	214,00	Dostateczny	Instalacja elektryczna	2023
5.	Alejowa 23	251,00	Bardzo dobry	Wymiana okien	2025

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali

1. W latach 2021 – 2025 planuje się sprzedaż następujących lokali mieszkalnych: przy ul. Alejowa 14 oraz przy ul. Szkolnej 18.
2. Zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Łaskarzew określa Uchwała Nr VI/41/2011 Rady Miasta Łaskarzew z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikaty i wysokości jej stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Łaskarzew.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2021-2025, aby wpływy z czynszu pokrywały koszty bieżącego utrzymania lokali i zapewniły pozyskanie środków na remonty.
2. Określa się następujące zasady ustalenia stawek czynszu w latach 2021 – 2025 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łaskarzew:
 - 1) Burmistrz Miasta Łaskarzew będzie ustalał stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta Łaskarzew.
 - 2) Ustalona stawka bazowa będzie stanowiła 100% i będzie obniżana o odpowiedni % w zależności od czynników obniżających wartość użytkową lokalu, a mianowicie:

Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu

1.	Stan techniczny budynku	Zły	10 %
		Dostateczny	5 %
		Dobry	-
		Bardzo dobry	-
2.	Lokal bez zimnej wody bieżącej		15 %
3.	Lokal bez kanalizacji sanitarnej		10 %

4.	Lokal nie podłączony do sieci ciepłowniczej	10 %
5.	Lokal nie wyposażony w łazienkę	10 %

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu Miasta Łaskarzew oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta

1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Burmistrz Miasta Łaskarzew.
2. W Urzędzie Miasta Łaskarzew prowadzi się ewidencję lokali, dokumentację związaną z najmem lokali, obsługę finansową w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonuje się niezbędnych prac remontowo - budowlanych.
3. W latach 2021 – 2025 nie przewiduje się zmian w stosunku do określonych w niniejszym rozdziale zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach objętych programem będą środki pieniężne:
 - 1) uzyskane z zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy - z czynszów za najem lokali mieszkalnych
 - 2) przewidziane w budżecie gminy uchwalanym na poszczególne lata,
2. Ustala się, że ulepszanie lokali mieszkalnych będą mogły być wykonywane i sfinansowane przez lokatora za zgodą właściciela lokalu po zawarciu umowy z lokatorem.

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 miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi,
których miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne**

Lp.	Rok	Podział wydatków
-----	-----	------------------

		Bieżąca eksploatacja	Remonty i modernizacje	Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	Inwestycje	Razem
1.	2021	2000,00 zł	20000,00 zł	500,00 zł	0,00 zł	22500,00 zł
2.	2022	2000,00 zł	10000,00 zł	500,00 zł	0,00 zł	12500,00 zł
3.	2023	2000,00 zł	10000,00 zł	500,00 zł	0,00 zł	12500,00 zł
4.	2024	2000,00 zł	20000,00 zł	500,00 zł	0,00 zł	22500,00 zł
5.	2025	2000,00 zł	15000,00 zł	500,00 zł	0,00 zł	17500,00 zł

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łaskarzew

1. Mając na względzie racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:
 - 1) poprawa stanu technicznego budynków
 - 2) lokatorom posiadającym zadłużenia z tytułu czynszu należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal o niższym czynszu,
 - 3) sprzedaż lokali mieszkalnych: przy ul. Alejowa 14 oraz ul. Szkolna 18,
 - 4) weryfikacja umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy przestali spełniać warunki do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Miasta Łaskarzew,
 - 5) wykonywanie remontów i napraw bieżących lokali mieszkalnych w celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie nie będzie wymagało dokonywania zamiany lokali.
2. Działania podejmowane przez Miasto w celu poprawy racjonalnego gospodarowania zasobem Miasta, powinny uwzględniać każdorazowo aktualne możliwości finansowe Miasta.

Przewodniczący Rady Miasta

Leszek Bożek

UZASADNIENIE

Uchwała w sprawie zmiany Uchwały NR XXVIII/162/2021 Rady Miasta Łaskarzew z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łaskarzew na lata 2021-2025

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz 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) organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, w drodze uchwały przyjmuje Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat. Przyjęty uchwałą Nr XXVIII/162/2021 Rady Miasta Łaskarzew z dnia 24 lutego 2021 r. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łaskarzew obejmuje lata 2021 – 2025. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łaskarzew na lata 2021 – 2025 stanowiący załącznik do Uchwały Nr XXVIII/162/2021 Rady Miasta Łaskarzew z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łaskarzew na lata 2021-2025 zmieniony Uchwałą Nr XLIV/279/2022 Rady Miasta Łaskarzew z dnia 10 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały NR XXVIII/162/2021 Rady Miasta Łaskarzew z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Łaskarzew na lata 2021-2025 otrzymuje nowe brzmienie wprowadzając zmiany dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych tj. wpisując lokale zlokalizowane przy ul. Alejowej 14 oraz przy ul. Szkolnej 18. Ponadto uaktualniony został wykaz lokali mieszkalnych z określeniem lokali nienadających się do zamieszkania w budynku przy ul. Letnisko 2 w Łaskarzewie oraz zwiększono zasób mieszkaniowy o nowy lokal zlokalizowany przy ul. Kościuszki 11.

Przewodniczący Rady Miasta

Leszek Bożek