

UCHWAŁA NR .../.../2025

RADY GMINY LESZNO

z dnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leszno na lata 2025 – 2030

Na podstawie 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) oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt) 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Gminy Leszno uchwala co następuje:

§1

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leszno na lata 2025 – 2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

§3

Traci moc uchwała nr XIV/99/2025 Rady Gminy Leszno z dnia 28 maja 2025 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leszno na lata 2025 – 2030.

§4

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

Uzasadnienie

W dniu 28 maja 2025 r. Rada Gminy w Lesznie podjęła uchwałę nr XIV/99/2025 w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leszno na lata 2025 – 2030.

Analizując powyższą uchwałę Wydział Nadzoru Prawnego Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie wskazał zapisy w uchwale, które należy poprawić. W związku z powyższym zobowiązano się do dokonania zmian w uchwale Rady Gminy Leszno w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leszno na lata 2025 – 2030 zgodnie z uwagami Wydziału Nadzoru Prawnego Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie.

Mając na uwadze, aby tekst uchwały w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leszno na lata 2025 – 2030 był jednakowy i czytelny uzgodniono, że przygotowana zostanie treść całej uchwały ponownie.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

WÓJT

/-/ Grzegorz Banaszkiewicz

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY LESZNO NA LATA 2025 – 2030**

I. Wprowadzenie

§ 1

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leszno obejmuje lata 2025 – 2030 i określa podstawowe kierunki działania Gminy Leszno w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Opracowanie przedmiotowego dokumentu wynika z obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej wyżej ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do podstawowych zadań własnych gminy. Gmina zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach poprzez zapewnienie im lokalu.
2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leszno na lata 2025 – 2030 określa w szczególności:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025 – 2030, z podziałem na najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkalne,
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2025-2030,
 - 3) planowaną sprzedaż lokali w latach 2025 – 2030,
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
 - 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025 – 2030,
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2030,
 - 7) wysokość kosztów w latach 2025 – 2030, 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,
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
3. Dla opracowania programu przyjęto wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Leszno według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku.

§ 2

Ilekrót w uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Leszno na lata 2025-2030, określony w niniejszej uchwale;
- 2) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania

własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;

- 3) ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę 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).

II. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w latach 2025 – 2030 z podziałem na najem socjalny lokali pozostałe lokale mieszkalne

§ 3

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Leszno tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy, które zarządzane są przez Urząd Gminy w Lesznie oraz lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Leszno wg form własności (stan na 31 grudnia 2024 roku):

Lp.	Forma własności	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Budynki stanowiące w całości własność Gminy Leszno	14	42
2.	Budynki stanowiące współwłasność gminy i innych osób (wspólnoty mieszkaniowe)	7	7

2. Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Leszno obejmuje następujące lokale (stan na 31 grudnia 2024 roku):

Lp.	Adres	Lokale			Powierzchnia łącznie		
		mieszkalne	najem socjalny lokali	pomieszczenia tymczasowe	mieszkalne	najem socjalny lokali	pomieszczenia tymczasowe
1.	Gawartowa Wola 32	4	-	-	165,98	-	-
2.	Leszno, ul. Lipowa 6 m. 16	1	-	-	63,10	-	-
3.	Leszno, ul. Błońska 69	6	-	-	256,88	-	-
4.	Leszno, ul. Błońska 71	2	-	-	100,18	-	-
5.	Leszno, ul. Błońska 71A	-	1	-	-	13,40	-
6.	Leszno, ul. Błońska 73	3	1	-	85,4	20	-

7.	Leszno, ul. Fabryczna 3A m. 8	1	-	-	71,65	-	-
8.	Leszno, ul. Fabryczna 11 m. 1	1	-	-	71,15	-	-
9.	Leszno, ul. Inżynierska 3	8	4	-	196,4	93,83	-
10.	Leszno, ul. Leśna 13	1	-	-	60	-	-
11.	Leszno, ul. Szkolna 10	1	-	-	44,30	-	-
12.	Leszno, ul. Sochaczewska 47 m. 15	1	-	-	37,78		
13.	Zaborówek, ul. Stołeczna 224 m. 2	1	-	-	28,20	-	-
14.	Zaborów, ul. Kujawskiego 7	1	-	-	19,60	-	-
15.	Zaborów, ul. Leśna 33	5	-	-	179,02	-	-
16.	Zaborów, ul. Leśna 35	4	-	-	228,12	-	-
17.	Zaborów, ul. Leśna 39	1	-	-	25,34		-
18.	Zaborów, ul. Południowa 10	1	-	-	22,50	-	-
19.	Zaborów, ul. Stołeczna 153	1	-	-	40	-	-
Razem		43	6	-	1695,60	127,23	-

§ 4

1. W latach 2025-2030 wielkość zasobu może ulegać zmianie w szczególności poprzez:
 - 1) przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali w drodze decyzji Wojewody z zasobów państwowych przedsiębiorstw oraz Skarbu Państwa,
 - 2) przekazanie nieodpłatnie na rzecz gminy lokali przez osoby fizyczne i prawne,
 - 3) wybudowanie lokali przez gminę bądź ich uzyskanie w drodze adaptacji lub przebudowy innych pomieszczeń,
 - 4) nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę pomieszczeń niemieszkalnych,
 - 5) nabycie odpłatne lokalu,
 - 6) zbycie lokalu,
 - 7) zmianę statusu lokali mieszkalnych na najem socjalny lokali,

- 8) zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Leszno.
2. Zasadniczym problemem jest niewystarczająca liczba najmu socjalnego lokali niezbędna do płynnego dostarczania takich mieszkań zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom posiadającym bardzo niskie dochody, jak również osobom uprawnionym do przydziału takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych, czy osobom opuszczającym zakład karny. Mając na uwadze deficyt najmu socjalnego lokali gmina podejmie różne działania mające na celu realizację uregulowań ustawowych.
3. Przyjmuje się prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2025 – 2030 z podziałem na lokale wynajmowane jako najem socjalny lokali i pozostałe lokale mieszkalne:

Lp.	Wyszczególnienie	Lata					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
		szt.	szt.	szt.	szt.	szt.	szt.
1.	Najem socjalny lokali	6	7	8	9	10	11
2.	Lokale mieszkalne	43	43	42	40	38	36
3.	Lokale ogółem	49	50	50	49	48	47

Prognozowane wielkości mają charakter szacunkowy i mogą odbiegać od zaistniałych w rzeczywistości. Zmniejszająca się wielkość stanu lokali mieszkalnych uwarunkowana jest sprzedażą lokali we wspólnotach mieszkaniowych. Gmina będzie starała się również pozyskać nowe lokale socjalne. W 2026 roku zaprognozowano pozyskanie lokalu na podstawie wniosku o nabycie spadku.

Ustala się, że 4 lokale mieszkalne w miejscowości Leszno ul. Inżynierska 3 i lokal w miejscowości Leszno ul. Błońska 71 A i 73 m. 3 stanowić będą najem socjalny lokali.

4. Przyjmuje się prognozę stanu technicznego budynków gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2025 – 2030:

Lata	Stan techniczny budynków mieszkalnych	
	zadawalający (szt.)	niezadawalający (szt.)
2025	9	5
2026	10	4
2027	11	3
2028	12	2
2029	13	1
2030	14	0

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2025-2030

1. Stan techniczny budynków należących do zasobów Gminy Leszno jest uzależniony od wieku budynku, ich utrzymania oraz przeprowadzanych w przeszłości remontów. Aktualnie znaczna część budynków wymaga remontów i modernizacji ze względu na ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Remonty budynków będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków. Priorytetowy cel remontów i modernizacji to zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. Podejmowane remonty będą miały na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:
 - a) sprawną instalację elektryczną,
 - b) sprawną instalację gazową,
 - c) sprawną instalację odgromową,
 - d) sprawną instalację wodno – kanalizacyjną,
 - e) stan konstrukcji budynków zapewniający bezpieczeństwo,
 - f) szczelność pokrycia dachowego,
 - g) sprawne przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne.

§ 6

W latach 2025-2030 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remonty i modernizacje budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy Leszno w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy. Potrzeby remontowe budynków i lokali będą wynikały z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem,
- 3) utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku.

Przyjmuje się plan remontów i modernizacji stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2025 – 2030:

Lata	Plan remontów i modernizacji stanu technicznego budynków i lokali
	Ilość
2025	1
2026	1
2027	1
2028	1
2029	1
2030	1

§ 7

Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających

bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków). Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Leszno po zapoznaniu się ze zgłoszeniami od lokatorów oraz od pracowników Urzędu Gminy. Podstawę do planów remontów i modernizacji stanowią będą:

- 1) wyniki okresowych przeglądów budynków, instalacji elektrycznej i odgromowej, elementów konstrukcyjnych, obiektów urządzeń grzewczo – kominowych i wentylacyjnych,
- 2) remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców,
- 3) niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców.

IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025 – 2030

§ 8

Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Leszno, z wyłączeniem lokali najmu socjalnego oraz lokali oddanych w najem na rzecz nauczycieli z którymi zawarto umowy na okres związany ze stosunkiem pracy, mogą być sprzedawane na wniosek najemcy za zgodą Rady Gminy Leszno, z uwzględnieniem przysługującego najemcy pierwszeństwa do wykupu wynajmowanego lokalu.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025 – 2030 przedstawia poniższa tabelka:

Lata	Plan sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2025 - 2030
	Ilość
2025	0
2026	0
2027	0
2028	1
2029	1
2030	1

W latach 2028-2030 zaprognozowano sprzedaż lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 9

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leszno odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 10

Gmina będzie dążyć do posiadania takich zasobów mieszkaniowych, które zabezpieczać będą niezbędną ilość najmu socjalnego lokali i lokali przeznaczonych do wynajmowania zgodnie z zasadami określonymi w programie. Należy dążyć do zbywania pojedynczych mieszkań, które gmina posiada we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie udziały gminy są niewielkie.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11

Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za umowy na lokale mieszkalne,

- 2) za umowy najmu socjalnego lokali.

§ 12

1. Stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego należących do mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze zarządzenia Wójt Gminy Leszno, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą.
2. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu lub obniżoną o czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.
3. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu będzie wynosiła połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę bazową czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokali.

§ 13

1. Podwyższenie czynszu może nastąpić z uwzględnieniem następujących czynników i ich wysokości:
 - 1) kanalizacja –WC – powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%
 - 2) gaz - powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%
 - 3) CO - powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%
 - 4) WC - powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%
 - 5) łazienka - powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%
 - 6) korzystna lokalizacja - powoduje zwiększenie stawki bazowej o 15%
2. Obniżenie czynszu może nastąpić z uwzględnieniem następujących czynników i ich wysokości:
 - 1) wspólne WC – powoduje obniżkę stawki bazowej o 10%

§ 14

Polityka czynszowa Gminy Leszno w latach 2025 – 2030 powinna zmierzać do zapewnienia samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do zminimalizowania dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

VI. 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

§ 15

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Leszno wykonuje Wójt Gminy Leszno.
2. Gmina z uwagi na ograniczoność środków na rozwój budownictwa mieszkaniowego nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania lokalami.
3. W Urzędzie Gminy prowadzona będzie ewidencja lokali, dokumentacja związana z najmem lokali, obsługa finansowa w zakresie poboru i windykacji należności z tytułu najmu oraz dokonywane będą niezbędne prace remontowe.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość kosztów na koszty remontów, modernizacji, inwestycji oraz koszty bieżącej eksploatacji w latach 2025 – 2030

§ 16

1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej gminy przewidywane jest w następujący sposób:

- z wpływów z opłat za najem lokali mieszkalnych i najem socjalny lokali,
- z wpływów ze sprzedaży lokali,
- ze środków z dochodów własnych gminy zabezpieczonych w uchwale budżetowej, kredytów i pożyczek.

2. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkaniowym będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

3. Na wydatki w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego składają się

1) koszty bieżącej eksploatacji, w tym:

- a) koszty utrzymania w należytym stanie sanitarno – porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców
- b) koszty utrzymania terenów zielonych
- c) koszty utrzymania posesji w okresie zimowym
- d) koszty utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków
- e) koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków lokali i instalacji
- f) opłata za ogrzewanie budynków
- g) opłata za odprowadzanie ścieków

2) Koszty remontów w tym

- a) koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego
- b) koszty remontów bieżących budynków lokali pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych
- c) koszty naprawy przyłączy sieciowych
- d) koszty zabezpieczenia budynku w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych
- e) wpłaty na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych

3) Koszty remontów kapitalnych i modernizacji tj. wydatki inwestycyjne

4. Prognozę wydatków na utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Leszno na lata 2025 -2030 przedstawia poniższa tabela.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów i modernizacji w zł	Koszty inwestycyjne w zł
2025	218 526,00	218 800,00	-
2026	229 452,30	120 000,00	-
2027	240 924,92	150 000,00	-
2028	252 971,17	120 000,00	-
2029	265 619,73	150 000,00	-
2030	278 900,72	120 000,00	-

Gmina Leszno nie przewiduje kosztów zarządu. Gmina Leszno będzie podejmowała działania celem pozyskania środków finansowych na inwestycje w mieszkaniowy zasób gminy ze środków z budżetu Państwa (programów rządowych).

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 17

Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy.

- 1) zapewnienie regularnego i terminowego otrzymania należności z tytułu czynszu,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
- 3) weryfikacja umów najmu i wypowiedzenie umów najemcom którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy tj. jeżeli najemca nie zamieszkuje w lokalu dłużej niż 12 miesięcy albo przysługuje mu tytuł do innego lokalu w tej samej miejscowości lub pobliskiej pod warunkiem, że spełnia on warunki dla lokalu zamiennego,
- 4) wypowiedzanie umów z innych przyczyn niż zostały określone w ustawie ,
- 5) umożliwianie zamian mieszkań pomiędzy najemcami lokali komunalnych,
- 6) przeznaczenie w drodze adaptacji na mieszkania lokale i budynki stanowiące własność gminy,
- 7) zaangażowanie mieszkańców we właściwie utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach i na klatkach schodowych ,
- 8) poprawa standardu lokali mieszkalnych,
- 9) przewidywane są zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- 10) dążenie do sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.