

**Projekt**

z dnia 21 marca 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ ŁĄDKA-ZDROJU**

z dnia 30 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek-Zdrój na lata 2023-2027"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Miejska Łądko-Zdroju uchwała, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek-Zdrój na lata 2023-2027" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądko-Zdroju.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
Łądko-Zdroju

**Małgorzata Bednarek**

Załącznik do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Łądka-Zdroju  
z dnia 30 marca 2023 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁĄDEK-ZDRÓJ NA LATA 2023-2027

### **Rozdział 1.**

#### **Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łądek-Zdrój jest realizacją obowiązku wynikającego z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.).

2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łądek-Zdrój na lata 2023-2027, jest dokumentem strategicznym, określającym podstawowe kierunki działania Gminy Łądek-Zdrój w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

3. Program obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2023-2027;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na poszczególne lata;
- 3) planowana sprzedaż lokali w latach 2023-2027;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, zaliczki na fundusz remontowy, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek-Zdrój stanowiące wydatki inwestycyjne, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

**§ 2.** Ilekroć w programie jest mowa o:

- 1) Ustawie – rozumie się przez to uchwałę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Łądek-Zdrój na lata 2023-2027;
- 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Łądka-Zdroju;
- 4) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Łądek-Zdrój;
- 5) Czynszu – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek-Zdrój;
- 6) Dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 7) Wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Łądek-Zdrój w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;

9) terenie wiejskim – należy przez to rozumieć teren poza granicami miasta Łądek-Zdrój.

## Rozdział 2.

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Łądek-Zdrój w latach 2023-2027

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Łądek-Zdrój objęty programem tworzą:

- 1) lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy;
- 2) lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

§ 4. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy Łądek-Zdrój, według stanu na dzień 31.12.2022 r. obejmuje 300 mieszkań zlokalizowanych w 103 budynkach w tym:

- 1) 188 lokali mieszkalnych w 39 budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy;
- 2) 112 lokali mieszkalnych w 64 budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów.

2. W skład zasobu mieszkaniowego Gminy, o którym mowa w ust. 1, wchodzi 31 lokali przeznaczonych do najmu socjalnego.

Forma własności	Ilość budynków	Ilość lokali z najmem socjalnym	Ilość pozostałych lokali
Budynki stanowiące w całości własność Gminy Łądek-Zdrój	40	17	171
Budynki wspólnot mieszkaniowych w których Gmina Łądek-Zdrój posiada udziały	64	14	98
Razem	104	31	269

Tabela 1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Łądek-Zdrój w zależności od form własności wg stanu na dzień 31.12.2022

§ 5. 1. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy oraz jego zapotrzebowanie w latach 2023-2027 przedstawia poniższa tabela, wg stanu na 31 grudnia każdego roku:

Rok	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Stan zasobu mieszkaniowego	300	272	262	244	228	213
W tym lokale przeznaczone na najem socjalny	31	28	26	24	22	20

Tabela 2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Łądek-Zdrój w poszczególnych latach 2023-2027

2. Prognozowana wielkość stanu zasobu mieszkaniowego Gminy uwzględnia zarówno pomniejszenie ilości lokali spowodowane sprzedażą lokali, jak i zwiększenie zasobu o nowe lokale w roku 2023 w związku ze zmianą sposobu użytkowania budynku przy ul. Klonowej 13 na potrzeby mieszkaniowe.

§ 5. 1. Znajomość stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów oraz prawidłowe zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Gminy.

2. Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne tworzące zasób ocieniany jest na podstawie następujących kryteriów oceny:

1) jako „dobry” stan techniczny budynku i lokali mieszkalnych oceniane są budynki nowe lub po kapitalnym remoncie, spełniające wszelkie normy oraz o stopniu zużycia nie przekraczającym 15%;

2) jako „zadowolający” stan techniczny budynku i lokali mieszkalnych uważa się budynki nie wskazujące na uszkodzenia konstrukcji o stopniu zużycia 16%, ale nie przekraczającym 30%. Celowy jest tu remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Są to usterki nie mające wpływu na bezpieczeństwo użytkowania obiektu;

3) o „średnim” stanie technicznym świadczy zużycie przekraczające 31%, ale nie przekraczające 50% w budynkach utrzymanych należycie, w których występują uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu użytkowania obiektu. W takich budynkach wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze lub częściowy remont kapitalny;

4) jako „zły” stan techniczny oceniane są budynki, których stopień zużycia przekroczył 51% a ich elementy posiadają znaczne uszkodzenia lub okres użytkowania tych elementów przekroczył trwałość techniczną. Dotyczy to też budynków które wymagają kompleksowych generalnych remontów lub zostały przeznaczone do rozbiórki.;

3. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy ma wiek budynku, rodzaj zabudowy, konstrukcja ścian i pokrycie dachu, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób użytkowania budynków, lokali oraz sposób ich trzymania.

4. Ogólny stan techniczny określa się w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzanych zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Ilustrację stanu technicznego budynków stanowiących 100 % własność Gminy przedstawia Tabela 3.

<b>Stan techniczny budynków</b>			
<b>dobry</b>	<b>zadowolający</b>	<b>średni</b>	<b>zły</b>
1	16	20	3

**Tabela 3.** Stan techniczny budynków stanowiących w 100% własność Gminy Łądek-Zdrój, stan na dzień 31.12.2022 r.

5. W latach 2023-2027 stosownie do możliwości finansowych Gminy, prowadzone będą remonty i modernizacje budynków mieszkalnych w 100 % gminnych w celach polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Działania te dotyczą również budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców.

6. Tabela 4 obrazuje prognozowane zmiany stanu technicznego budynków mieszkalnych, stanowiących 100% własności Gminy z uwzględnieniem planowanych sprzedaży lokali mieszkalnych (powstanie wspólnoty mieszkaniowej), remontów części budynków, okresu użytkowania oraz trwałości technicznej elementów.

<b>Stan techniczny</b>	<b>Rok</b>				
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
<b>Dobry</b>	1	2	2	2	2
<b>Zadowolający</b>	15	13	11	10	8

<b>Średni</b>	19	19	19	18	18
<b>zły</b>	2	0	0	0	0

Tabela 4. Prognozowana zmiana stanu technicznego zasobu w odniesieniu do budynków gminnych na lata 2023-2027

§ 6. 1. Stan techniczny lokali tworzących zasób określa się wg kryteriów przedstawionych w § 5 ust. 2

2. Podział wszystkich lokali stanowiących własność Gminy według stanu technicznego na dzień 31.12.2022 r. przedstawia się następująco:

Ocena stanu technicznego lokali	dobry	zadowalający	Średni	zły
Lokale z najem socjalnym	6	10	12	3
Pozostałe lokale mieszkalne	124	98	28	19
Ilość lokali ogółem	130	108	40	22

Tabela 5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Łądek-Zdrój wg stanu na dzień 31.12.2022 r.

3. Prognozowaną zmianę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy ustala się zgodnie z poniższą tabelą, która określa ilość lokali w danym roku zgodnie z ich prognozowanym stanem technicznym, biorąc pod uwagę planowane remonty i sprzedaż lokali.

Prognoza stanu technicznego		dobry	Zadowalający	średni	zły
<b>2023</b>	Lokale z najem socjalnym	6	10	11	2
	Pozostałe lokale mieszkalne	113	91	27	12
	Lokale ogółem	119	101	38	14
<b>2024</b>	Lokale z najem socjalnym	6	9	10	2
	Pozostałe lokale mieszkalne	120	83	27	5
	Lokale ogółem	126	92	37	7
<b>2025</b>	Lokale z najem socjalnym	6	9	9	1
	Pozostałe lokale mieszkalne	110	77	27	5
	Lokale ogółem	116	86	36	6
<b>2026</b>	Lokale z najem socjalnym	6	9	9	5
	Pozostałe lokale mieszkalne	100	72	27	5
	Lokale ogółem	106	81	36	5
<b>2027</b>	Lokale z najem socjalnym	6	9	9	0

	Pozostałe lokale mieszkalne	90	67	27	5
	Lokale ogółem	96	76	36	5

**Tabela 6.** Prognozowana zmiana stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na lata 2023-2027

### Rozdział 3.

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

**§ 7.** 1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych, nakazów oraz kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

2. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne, wyłączania z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

3. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Wspomniany zasób wymaga robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

4. W latach 2023-2027 stosownie do możliwości finansowych, prowadzone będą remonty, modernizacje budynków mieszkalnych 100% gminnych w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych lokatorów. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków, wymiana/modernizacja instalacji elektrycznych oraz gazowych, zmiana sposobu ogrzewania opartego na paliwach stałych w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej, a w dalszej kolejności podejmowane będą działania podnoszące standard zamieszkiwania. Ponadto gmina stosownie do posiadanych udziałów partycypuje w remontach i modernizacjach budynków, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowej.

lp.	Rodzaj remontu/ modernizacji	Przewidziane koszty w kolejnych latach w tys. zł.				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Remont instalacji gazowej	50	45	40	35	30
2.	Remont instalacji elektrycznej i odgromowej	75	65	55	50	45
3.	Remont dachów	350	300	250	200	180
4.	Remonty kominów	50	45	40	35	30
5.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	39	37	35	33	31

<b>6.</b>	Remonty lokali	300	280	260	250	230
<b>7.</b>	Montaż elektrycznych paneli grzewczych	100	90	80	75	70
<b>RAZEM</b>		964	862	760	678	616

**Tabela 7.** Zestawienie potrzeb remontowych i modernizacyjnych na lata 2023-2027 – całego zasobu mieszkaniowego Gminy Łądek-Zdrój

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 8. 1.** Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej Łądka-Zdroju.

2. Planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych jest uzależniona od ilości zgłoszonych przez najemców wniosków o wykup lokali.

3. Wolne samodzielne lokale mieszkalne, położone w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe, Gmina może przeznaczyć do zbycia w drodze przetargu.

4. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 8.

<b>Rok</b>	<b>Planowana ilość lokali mieszkalnych do sprzedaży</b>
<b>2023</b>	28
<b>2024</b>	27
<b>2025</b>	16
<b>2026</b>	15
<b>2027</b>	15

**Tabela 8.** Planowana sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek-Zdrój w latach 2023-2027

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 9.** W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania stanu technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali przyjmuje się do realizacji politykę czynszową dla mieszkaniowego zasobu Gminy, wynikające z niniejszego Programu.

**§ 10. 1.** Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2023-2027, które zapewniłyby racjonalną politykę finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do stanu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiły pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała Rady Miejskiej Łądka-Zdroju.

3. Stawkę bazową czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa Burmistrz Łądko-Zdroju w drodze zarządzenia.

4. Stawka czynszu za najem socjalny lokali nie może przekraczać połowy najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy.

**§ 11.** 1. Wprowadza się następujące czynniki obniżające i zwiększające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne:

1) położenie budynku:

a) obniżka za budynek położony na terenie wiejskim – 2%

2) położenie lokalu w budynku:

a) obniżka za lokal w suterenie – 5%

3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:

a) obniżka za lokal bez centralnego ogrzewania lub bez paneli na podczerwień zamontowanych przez Gminę – 10%

b) obniżka za lokal bez łazienki – 10%

c) obniżka za lokal bez w.c. – 5%

4) Ogólny stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal:

a) podwyżka za lokal położony w budynku po remoncie, w skład którego wchodzi:

- wymiana pokrycia dachowego – 10%

- wykonanie elewacji budynku – 10%

Zwyżka naliczana będzie przez okres 20 lat od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zakończono remont. Zwyżka dotyczy najemców wszystkich budynków stanowiących w 100% własność Gminy jak również najemców lokali znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych.

2. Czynniki obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się do ustalenia stawki czynszu za najem socjalny lokali.

3. W przypadku najemców pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub konieczności wykwaterowania z uwagi na inwestycję Gminy najemca jest uprawniony do uzyskania 40% zniżki w opłatach czynszowych za lokal zamienny, do czasu powrotu do lokalu, który zajmował dotychczas bądź do czasu przydzielenia innego lokalu na stałe.

**§ 12** 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli w lokalu zostały dokonane ulepszenia lub remont przez wynajmującego mające wpływ na wysokość czynszu.

2. Jeżeli najemca podpisze umowę o remont bądź modernizację najmowanego lokalu mieszkalnego, a zakres remontu leży po stronie wynajmującego, obowiązującą stawkę czynszu obniża się o 50%, na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.

3. W przypadku podjęcia całego lub części lokalu, które może nastąpić wyłącznie za zgodą wynajmującego wysokość czynszu podwyższa się do 50% na czas trwania podnajmu.



## **Rozdział 6.**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łądek-Zdrój oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2023-2027**

**§ 13.** 1. Zasobami mieszkaniowymi Gminy zarządza i administruje Burmistrz Łądko-Zdroju, podejmując wszelkie decyzje i działania zmierzające do utrzymania zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym i użytkowanym zgodnie z przeznaczeniem.

2. Burmistrz może powierzyć zarząd zasobem mieszkaniowym Gminy innemu podmiotowi, któremu na podstawie pisemnej umowy zlecono zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład tego zasobu.

**§ 14.** 1. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym polega w szczególności na:

- 1) prowadzeniu ewidencji mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu mieszkaniowego;
- 3) wykonywaniu czynności związanych z najmem:
  - a) zawieraniu umów najmu lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego lokali,
  - b) naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności od najemców,
  - c) windykacja zaległych należności;
- 4) sprawowaniu nadzoru technicznego budynków i lokali;
- 5) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach oraz określenie rozliczeń z tego tytułu;
- 6) prowadzeniu spraw remontowych w zakresie zasobu komunalnego, a także nadzór nad ich realizacją;

2. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład Gminnego zasobu mieszkaniowego powinny zapewnić:

- 1) efektywne i sprawne działanie podmiotu zarządzającego;
- 2) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
- 3) ochronę ludzi i mienia w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) użytkowanie budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem.

**§ 15.** Gmina nie przewiduje zmian w modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym w okresie obowiązywania programy, lecz stałe podnoszenie jakości świadczonych usług poprzez doskonalenie i usprawnienie obowiązujących procedur.

## Rozdział 7.

### Źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027

§ 16. 1. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2037 odbywać się będzie z wpływów z czynszów za lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz z innych środków finansowych pozyskanych przez Gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

2. W budynkach stanowiących współwłasność gminy źródło finansowania stanowi fundusz remontowy ustalony przez współwłaścicieli nieruchomości.

## Rozdział 8.

### Wysokość kosztów w latach 2023-2027, 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

§ 17. 1. Wydatki w zakresie polityki mieszkaniowej w latach 2023-2027 obejmować będą:

- a) wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji lokali i budynków znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy;
- b) wydatki na pokrycie kosztów niezbędnych remontów;
- c) wydatki na modernizację lokali i budynków;
- d) wydatki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli;
- e) wydatki inwestycyjne.

2. W tabeli przedstawiono prognozowane koszty utrzymania i zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2023-2027. Wpływ na poszczególne wydatki związane z remontami i inwestycjami mają aktualne stany zasobu i nagłe sytuacje trudne do przewidzenia.

lp.	Rodzaje kosztów	koszty w kolejnych latach (w tys. zł)				
		2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	80	85	90	95	100
2.	koszty remontów	85	90	95	100	100
3.	koszty modernizacji	95	100	105	110	115
4.	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi z udziałem gminy	180	185	190	195	200
5.	wydatki inwestycyjne	4 892	265	270	270	280

Tabela 9. Prognoza wydatków na lata 2023-2027

## **Rozdział 9.**

### **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek-Zdrój**

**§ 18.** W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się w okresie obowiązywania programu:

- 1) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Łądek-Zdrój;
- 2) stopniowe podwyżki czynszu, który będzie przeznaczony na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) sukcesywną poprawę warunków i standardu lokali mieszkalnych i dostosowywanie ich do obowiązujących przepisów;
- 4) podjęcie działań w celu pozyskania środków zewnętrznych na remonty lokali mieszkalnych oraz budowę nowych mieszkań;
- 5) kontynuowanie działań mających na celu zmniejszenie długu lokatorów zasobu mieszkaniowego w stosunku do Gminy;
- 6) sukcesywną sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców mająca na celu zmniejszenie kosztów utrzymania zasobu;
- 7) uczestniczenie w remontach części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych.

## **Uzasadnienie**

Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek-Zdrój jest realizacją obowiązku wynikającego z art. 21 ust 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.). Przyjęty uchwałą nr LV/354/2018 Rady Miejskiej w Łądku Zdroju z dnia 28 marca 2018 roku Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek-Zdrój obejmował lata 2018-2022. W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja poprzez przyjęcie programu na kolejny okres pięcioletni.

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje:

- 1) prognozę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 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 kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek-Zdrój na lata 2023-2027 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

Burmistrz Łądko-Zdroju

**Roman Kaczmarczyk**