

**Uchwała Nr LII/325/22**

**Rady Miasta i Gminy Łosice**

**z dnia 16 maja 2022 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta  
i Gminy Łosice na lata 2022-2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 21 ust. 1, pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172) - Rada Miasta i Gminy uchwała, co następuje:

**§ 1**

Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Łosice na lata 2022-2026 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Łosice.

**§3**

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

**Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy**

**Ewa Hornowska**

## **Załącznik do Uchwały nr LII/325/22**

### **Rady Miasta i Gminy Łosice**

**z dnia 16 maja 2022 r.**

### **Wieloletni Program Gospodarowania**

#### **Mieszkaniowym Zasobem Miasta i Gminy Łosice na lata 2022-2026**

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy jest dążenie do realizacji tych zadań. Rodziny, jako podstawowe komórki społeczne winny posiadać lokale mieszkalne, dzięki którym możliwe będzie ich usamodzielnienie się. Jednocześnie pozyskanie lokalu mieszkalnego przez poszczególne gospodarstwa domowe stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Łosice na lata 2022 – 2026, zwany dalej: „Programem” określa podstawowe działania Miasta i Gminy Łosice w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172).

### **Rozdział 1**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Łosice w poszczególnych latach**

##### **§ 1**

1. Mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Łosice, zwanego dalej "Gminą" obejmuje 127 lokali, w tym 98 lokali w budynkach stanowiących 100% własności Gminy i 29 lokali w budynkach, w których wyodrębnione zostały lokale osób fizycznych i pozostały lokale stanowiące własność Gminy.
2. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 4384,66 m<sup>2</sup>.

3. W latach objętych programem przewiduje się powiększyć mieszkaniowy zasób Gminy o 6 lokali mieszkalnych.

## § 2

1. Zasób mieszkaniowy Gminy stanowiący w 100% własność Gminy oraz jego stan techniczny określa Tabela nr 1, zasób mieszkaniowy stanowiący własność Gminy i osób fizycznych przedstawia Tabela nr 2. Wyposażenie lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy określa Tabela nr 3.

**Tabela nr 1**

<b>Lp.</b>	<b>Adres budynku</b>	<b>Ilość lokali</b>	<b>Powierzchnia w m<sup>2</sup></b>	<b>Stan techniczny</b>
<b>1.</b>	Asza 20	<b>2</b>	<b>60,30</b>	<b>Zły</b>
<b>2.</b>	Asza 4	<b>1</b>	<b>31,00</b>	<b>Zły</b>
<b>3.</b>	Berka Joselewicza 1	<b>2</b>	<b>77,66</b>	<b>Zły</b>
<b>4.</b>	Berka Joselewicza 3	<b>4</b>	<b>138,03</b>	<b>Zły</b>
<b>5.</b>	Czarkowskiego 4	<b>16</b>	<b>591,25</b>	<b>Dobry</b>
<b>6.</b>	11-go Listopada 10	<b>3</b>	<b>99,97</b>	<b>Zły</b>
<b>7.</b>	11-go Listopada 12	<b>2</b>	<b>81,38</b>	<b>Zły</b>
<b>8.</b>	11-go Listopada 15	<b>9</b>	<b>232,16</b>	<b>Bardzo dobry</b>
<b>9.</b>	Kilińskiego 5	<b>1</b>	<b>69,33</b>	<b>Zły</b>
<b>10.</b>	Kilińskiego 8	<b>6</b>	<b>118,34</b>	<b>Dobry</b>
<b>11.</b>	Kościuszki 10	<b>4</b>	<b>130,30</b>	<b>Zły</b>

<b>Lp.</b>	<b>Adres budynku</b>	<b>Ilość lokali</b>	<b>Powierzchnia w m<sup>2</sup></b>	<b>Stan techniczny</b>
12.	Międzyrzecka 9	2	60,96	Zły
13.	Międzyrzecka 11	3	90,53	Zły
14.	Międzyrzecka 12	3	81,41	Zły
15.	Międzyrzecka 14	16	546,07	Dobry
16.	Narutowicza 62	15	381,56	Zły
17.	Sokołowska 2	2	56,84	Zły
18.	Szpitalna 8	2	62,86	Zły
19.	Chotycze 82B	3	96,00	Zły
20.	Chotycze 71A	2	89,00	Dostateczny
<b>Razem</b>		<b>98</b>	<b>3094,95</b>	

**Tabela nr 2**

<b>Lp.</b>	<b>Adres budynku</b>	<b>Ilość lokali ogółem</b>	<b>Ilość lokali stanowiących własność Gminy</b>	<b>Ilość lokali stanowiących własność osób fizycznych</b>	<b>wielkość udziału Gminy</b>
1.	Czarkowskiego 6	24	5	19	461/2081
2.	Sienkiewicza 1	8	1	7	33/398

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali stanowiących własność Gminy	Ilość lokali stanowiących własność osób fizycznych	wielkość udziału Gminy
3.	11 Listopada 14	45	4	41	229/2212
4.	Międzyrzecka 3	16	2	14	102/902
5.	Międzyrzecka 3A	8	1	7	44/440
6.	Międzyrzecka 5	18	5	13	101/369
7.	Międzyrzecka 5A	8	1	7	47/445
8.	Międzyrzecka 7	12	1	11	5672/67702
9.	Międzyrzecka 57	5	4	1	22736/29423
10.	Narutowicza 68	13	4	9	19433/65980
11.	Chotycze 61	3	1	2	3775/16533
<b>Razem</b>		<b>160</b>	<b>29</b>	<b>131</b>	

Tabela nr 3

Lp.	Adres	Ilość lokali	Wyposażenie w instalację				
			elektryczna	c.o.	woda	c. c. w.	
						gazowa	kanalizacja
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Asza 20	2					

Lp.	Adres	Ilość lokali	Wyposażenie w instalację				
			elektryczna	c.o.	woda	c. c. w.	kanalizacja
						gazowa	
1	2	3	4	5	6	7	8
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
<b>2.</b>	<b>Asza 4</b>	<b>1</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
<b>3.</b>	<b>Berka Joselewicza 1</b>	<b>2</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
<b>4.</b>	<b>Berka Joselewicza 3</b>	<b>4</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 3	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 4	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
<b>5.</b>	<b>Czarkowskiego 4</b>	<b>16</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 3	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 4	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK

Lp.	Adres	Ilość lokali	Wyposażenie w instalację				
			elektryczna	c.o.	woda	c. c. w.	kanalizacja
						gazowa	
1	2	3	4	5	6	7	8
		Lokal Nr 5	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 6	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 7	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 8	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 9	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 10	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 11	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 12	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 13	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 14	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 15	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 16	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
<b>6.</b>	<b>Czarkowskiego 6</b>	<b>5</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	TAK	TAK	c.c.w.	TAK
		Lokal Nr 2	TAK	TAK	TAK	c.c.w.	TAK
		Lokal Nr 13	TAK	TAK	TAK	c.c.w.	TAK
		Lokal Nr 15	TAK	TAK	TAK	c.c.w.	TAK
		Lokal Nr 17	TAK	TAK	TAK	c.c.w.	TAK

Lp.	Adres	Ilość lokali	Wyposażenie w instalację				
			elektryczna	c.o.	woda	c. c. w.	kanalizacja
						gazowa	
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>7.</b>	<b>11 Listopada 10</b>	<b>3</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 3	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
<b>8.</b>	<b>11 Listopada 12</b>	<b>2</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
<b>9.</b>	<b>11 Listopada 14</b>	<b>4</b>					
		Lokal Nr 19	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 21	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 34	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 35	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
<b>10.</b>	<b>11 Listopada 15</b>	<b>9</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 2	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 3	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 4	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 5	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK



Lp.	Adres	Ilość lokali	Wyposażenie w instalację				
			elektryczna	c.o.	woda	c. c. w.	kanalizacja
						gazowa	
1	2	3	4	5	6	7	8
		Lokal Nr 6	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 7	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 8	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 9	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
<b>11.</b>	<b>Kilińskiego 5</b>	<b>1</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
<b>12.</b>	<b>Kilińskiego 8</b>	<b>6</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 3	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 4	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 5	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 6	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
<b>13.</b>	<b>Kościuszki 10</b>	<b>4</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 3	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 4	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK

Lp.	Adres	Ilość lokali	Wyposażenie w instalację				
			elektryczna	c.o.	woda	c. c. w.	kanalizacja
						gazowa	
1	2	3	4	5	6	7	8
14.	Międzyrzecka 3	2					
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	GAZ	TAK
		Lokal Nr 8	TAK	NIE	TAK	GAZ	TAK
15.	Międzyrzecka 3A	1					
		Lokal Nr 7	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
16.	Międzyrzecka 5	5					
		Lokal Nr 3	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 8	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 13	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 17	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 18	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
17.	Międzyrzecka 5A	1					
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
18.	Międzyrzecka 7	1					
		Lokal Nr 7	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
19.	Międzyrzecka 9	2					

Lp.	Adres	Ilość lokali	Wyposażenie w instalację				
			elektryczna	c.o.	woda	c. c. w.	kanalizacja
						gazowa	
1	2	3	4	5	6	7	8
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE
<b>20.</b>	<b>Międzyrzecka 11</b>	<b>3</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE
		Lokal Nr 3	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE
<b>21.</b>	<b>Międzyrzecka 12</b>	<b>3</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 3	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
<b>22.</b>	<b>Międzyrzecka 14</b>	<b>16</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 3	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 4	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 5	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 6	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 7	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK

Lp.	Adres	Ilość lokali	Wyposażenie w instalację				
			elektryczna	c.o.	woda	c. c. w.	kanalizacja
						gazowa	
1	2	3	4	5	6	7	8
		Lokal Nr 8	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 9	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 10	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 11	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 12	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 13	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 14	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
<b>23.</b>	<b>Międzyrzecka 57</b>	<b>4</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 3	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 5	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
<b>24.</b>	<b>Narutowicza 62</b>						
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE
		Lokal Nr 3	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE
		Lokal Nr 4	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 5	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK

Lp.	Adres	Ilość lokali	Wyposażenie w instalację				
			elektryczna	c.o.	woda	c. c. w.	kanalizacja
						gazowa	
1	2	3	4	5	6	7	8
		Lokal Nr 6	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 7	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 8	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 9	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 10	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 11	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE
		Lokal Nr 12	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 13	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE
		Lokal Nr 14	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE
		Lokal Nr 15	TAK	NIE	NIE	NIE	NIE
<b>25.</b>	<b>Narutowicza 68</b>	<b>4</b>					
		Lokal Nr 5	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 9	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 11	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 13	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
<b>26.</b>	<b>Sienkiewicza 1</b>	<b>1</b>					
		Lokal Nr 8	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
<b>27.</b>	<b>Sokołowska 2</b>	<b>2</b>					

Lp.	Adres	Ilość lokali	Wyposażenie w instalację				
			elektryczna	c.o.	woda	c. c. w.	kanalizacja
						gazowa	
1	2	3	4	5	6	7	8
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
<b>28.</b>	<b>Szpitalna 8</b>	<b>2</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	TAK
<b>29.</b>	<b>Chotycze 82B</b>	<b>3</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE
		Lokal Nr 3	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE
<b>30.</b>	<b>Chotycze 61</b>	<b>1</b>					
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE
<b>31.</b>	<b>Chotycze 71A</b>	<b>2</b>					
		Lokal Nr 1	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE
		Lokal Nr 2	TAK	NIE	TAK	NIE	NIE

1) Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na podstawie wyposażenia lokalu mieszkalnego.

2) Zmiana istniejącego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy może nastąpić tylko i wyłącznie poprzez zaangażowanie nakładów finansowych na jego poprawę, tj. na konserwację, remonty budynków i lokali mieszkalnych.

## Rozdział 2

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

#### § 3

- 1) Głównym celem Programu jest przede wszystkim utrzymanie dobrego stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, w ramach bieżącej eksploatacji.
- 2) Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków oraz lokali mieszkalnych ustalane są przez zarządzającego mieszkaniowym zasobem Gminy na podstawie okresowych przeglądów technicznych, zgodnie ustawą Prawo budowlane.
- 3) Jako podstawowy cel uwzględnia się zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom lokali oraz dążenie do niepogorszenia istniejącego stanu technicznego budynków. W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym i zachowawczym.
- 4) Potrzeby remontowe i modernizacyjne dotyczące budynków mieszkalnych oszacowane na dzień 30 listopada 2021 r. zostały przedstawione w Tabeli nr 4.

Tabela nr 4

Lp.	Adres budynku	Planowane prace	Podział na lata
1.	Sokołowska 2	Konserwacja pokrycia dachowego, wymiana obróbek blacharskich.	<b>2022-2026</b>
2.	Asza 20	Remont dachu, częściowa wymiana stolarki.	
3.	Asza 4	Remont dachu.	
4.	Berka Joselewicza 1	Częściowe wykonanie elewacji.	

5.	Berka Joselewicza 3	Konserwacja pokrycia dachowego wraz obróbkami blacharskimi.
6.	11-go Listopada 10	Konserwacja pokrycia dachowego i obróbek blacharskich.
7.	Kilińskiego 5	Konserwacja pokrycia dachowego i obróbek blacharskich.
8.	Kilińskiego 8	Bieżąca konserwacja
9.	Kościuszki 10	Krycie dachu papą, remont obróbek blacharskich.
10.	Międzyrzecka 9	Krycie dachu papą.
11.	Międzyrzecka 11	Remont kominów, krycie dachu papą.
12.	Międzyrzecka 12	Remont pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi.
13.	Narutowicza 62	Remont elewacji wraz z naprawą stolarki drzwiowej.
14.	Szpitalna 8	Remont pokrycia dachowego.
15.	Międzyrzecka 14	Bieżąca konserwacja.
16.	Międzyrzecka 57	Wykonanie izolacji ścian fundamentowych i ich naprawa.
17.	Czarkowskiego 4	Remont instalacji elektrycznej.
18.	Chotycze 82 B	Remont elewacji.



19.	Chotycze 71A	Konserwacja pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi.	
-----	--------------	---	--

### **Rozdział 3**

#### **Planowana sprzedaż lokali w latach 2022-2026**

##### **§ 4**

Sprzedaż lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy uzależniona jest od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

### **Rozdział 4**

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

##### **§ 5**

1. Celem polityki czynszowej w latach objętych niniejszym Programem powinno być dążenie do ustalenia stawek czynszu do poziomu dającego możliwość uzyskania środków finansowych na zapewnienie realizacji planowanych zamierzeń.
2. Określa się następujące zasady polityki czynszowej:
  - 1) stawki czynszu różnicowane będą w zależności od wyposażenia lokalu,
  - 2) obniżki czynszu mogą być udzielane na indywidualny wniosek najemcy uzasadniający obniżenie czynszu,
  - 3) w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu Gminy stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Burmistrz Miasta i Gminy w drodze zarządzenia, z uwzględnieniem kosztów utrzymania zasobu,
  - 4) ustalona stawka bazowa czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy będzie obniżana z

uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu według następujących zasad:

- a) brak instalacji centralnego ogrzewania – o 10% stawki bazowej,
  - b) brak centralnego ogrzewania i instalacji kanalizacyjnej – o 20 % stawki bazowej,
  - c) brak centralnego ogrzewania, instalacji wodno-kanalizacyjnej – o 30 % stawki bazowej.
- 5) na podwyższenie stawki bazowej czynszu mają wpływ następujące czynniki:
- a) termomodernizacja budynku - o 10 % stawki bazowej;
  - b) c.w.u. - o 10 % stawki bazowej.
- 6) podwyższanie stawki bazowej czynszu może być dokonywane nie częściej niż raz w roku.

## **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**

#### **§ 6**

1. Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu jest „KOM-GAZ” Sp. z o.o., któremu powierzono zarządzanie Gminnym zasobem nieruchomości, w tym lokalami wchodzącymi w skład tego zasobu.
2. Zadaniem Zarządcy, o którym mowa w ust. 1, jest w szczególności:
  - 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji,
  - 2) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

- 3) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności najemcom lokali mieszkalnych, ich pobieranie i rozliczanie oraz prowadzenie windykcji tych należności,
  - 4) prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami,
  - 5) prowadzenie obsługi finansowo - księkowej zasobów mieszkaniowych,
  - 6) zawieranie umów niezbędnych do bieżącego zarządzania powierzonymi zasobami mieszkaniowymi,
  - 7) zapewnienie czystości i porządku w częściach wspólnych budynków i ich otoczenia,
  - 8) zlecenie i nadzór nad prowadzonymi bieżącymi naprawami i konserwacją budynków.
3. Gminę, jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych reprezentuje Burmistrz Miasta i Gminy Łosice lub osoba przez niego upoważniona.
4. W okresie obowiązywania Programu nie przewiduje się zmian w sposobie i zasadach zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Łosice.

## **Rozdział 6**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026**

#### **§ 7**

- 1) Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą dochody uzyskane z tytułu czynszów za lokale mieszkaniowe oraz:
  - a) środki z budżetu Gminy,
  - b) środki ze sprzedaży lokali,
  - c) środki zewnętrzne – w tym z funduszy europejskich i programów rządowych.
- 2) Ustala się, że ulepszanie lokali mieszkalnych będzie mogło być wykonywane i sfinansowane przez lokatora za zgodą podmiotu, któremu na podstawie umowy powierzono zarządzanie lokalami, po zawarciu umowy z lokatorem, co do sposobu rozliczenia poniesionych przez najemcę kosztów ulepszenia.

## 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**

### § 8

- 1) W latach 2022-2026 przewiduje się wydatki finansowe, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określonych w poniższej tabeli.
- 2) Wysokość planowanych kosztów dotyczących lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy została przedstawiona w Tabeli nr 5.

**Tabela nr 5**

Lp.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Koszty remontów w (zł)	Koszty modernizacji (zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł)	Koszty inwestycyjne (zł)	Razem (zł)
1	2022	125 000	20 000	0	7 000	0	152 000
2	2023	135 000	25 000	0	9 000	0	169 000
3.	2024	155 000	30 000	0	10 000	0	195 000
4.	2025	170 000	35 000	0	12 000	0	217 000
5.	2026	185 000	40 000	0	14 000	0	239 000

- 3) Bieżąca eksploatacja obejmuje przeglądy techniczne, w tym budowlane, elektryczne, kominiarskie, niezbędne remonty oraz usuwanie powstałych awarii.

## **Rozdział 8**

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

#### **§ 9**

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy podejmowane będą następujące działania:
  - 1) prowadzenie bieżącej eksploatacji lokali i budynków, w celu utrzymania substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie;
  - 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
  - 3) prowadzenie windykacji zaległych należności czynszowych;
  - 4) w miarę możliwości adaptację na cele mieszkalne innych pomieszczeń i lokali użytkowych będących własnością Gminy;
  - 5) zamianę mieszkań w ramach mieszkaniowego zasobu tak, aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie do wielkości rodziny oraz sytuacji materialnej;
  - 6) wyłączenie ze sprzedaży lokali w wytypowanych budynkach stanowiących własność Gminy, w celu realizacji ustawowych obowiązków w zakresie zapewniania najmu socjalnego lokali, pomieszczeń tymczasowych i lokali zamiennych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.