

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Lesko na lata 2020-2025**

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lesko na lata 2020-2025 z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2

1. Zasób mieszkaniowy Gminy wg. stanu na dzień 1 maja 2020 r. stanowi 173 lokale mieszkalne, w tym 5 lokali socjalnych.
2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na dzień 1 maja 2020 r. wynosi 7 496,62 m², w tym łączna powierzchnia lokali socjalnych 121,10 m².
3. W latach 2020-2025 przewiduje się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy Lesko w związku z trwającym wykupem przez najemców. Docelowo na koniec 2025 roku planowane jest posiadanie 149 lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy Lesko oraz 36 lokali socjalnych, których oddanie do nowego zasobu socjalnego nastąpi na koniec 2020 r.

Rozdział 3

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

§ 3

1. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią będą przeglądy techniczne budynków. Dotyczy to budynków będących wyłączną własnością Gminy,

jak również lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

2. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty elementów konstrukcyjnych budynków, tj. dachy, stropy, schody. W miarę potrzeb będzie ustalany plan niezbędnych remontów, uwzględniający możliwości budżetowe Gminy.
3. W przypadku lokali mieszkalnych wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od planów wspólnot, które ustalają je na bazie podjętych uchwał. W budynkach stanowiących w 100% własność Gminy wieloletnie potrzeby w tym zakresie są zdiagnozowane. Natomiast we wspólnotach znane są przeważnie plany remontowe na dany rok kalendarzowy.

§ 4

Stan techniczny budynków (lokali mieszkalnych) w zasobie gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Adres	liczba lokali	Omówienie stanu technicznego
1	Lesko, ul. Smolki 6	3	Budynki mieszkalne wielorodzinne zarządzane przez niezależnych zarządców wybranych przez wspólnotę mieszkaniową. Budynki wykonane z "wielkiej płyty" poddane termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektów bardzo dobry.
2	Lesko, ul. Smolki 7	22	
3	Lesko, ul. Smolki 8	2	
4	Lesko, ul. Kmity 6	18	
5	Lesko, ul. Berka Joselewicza 8	4	Budynek mieszkalny wielorodzinny zarządzany przez wspólnotę mieszkaniową. Elewacja budynku wymaga odnowienia. Stan obiektu dobry.
6	Lesko, ul. Berka Joselewicza 18	2	Budynki mieszkalne wielorodzinne zarządzane przez niezależnych zarządców wybranych przez wspólnotę mieszkaniową. Budynki poddane termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektów dobry.
7	Lesko, ul. Berka Joselewicza 20	3	
8	Lesko, ul. Berka Joselewicza 22	5	
9	Lesko, ul. 1000-lecia 2	8	Budynki mieszkalno-użytkowe. Parter stanowi część użytkową, piętra mieszkalną. Zarządzane przez zarządców wybranych przez wspólnotę mieszkaniową. Budynki poddane termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektów dobry.
10	Lesko, ul. 1000-lecia 3	2	
11	Lesko,	2	

	ul. 1000-lecia 5		W budynku 1000-lecia 6 planowane jest doprowadzenie instalacji gazowej do trzech lokali mieszkalnych i dwóch lokali użytkowych należących do Gminy Lesko oraz przygotowanie układów kominowych przystosowanych do pracy z kotłami gazowymi kondensacyjnymi. Powyższe prace należy wykonać w związku z przeprowadzoną kontrolą przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.
12	Lesko, ul. 1000-lecia 6	4	Budynki mieszkalno-użytkowe. Parter stanowi część użytkową, piętra mieszkalną. Zarządzane przez zarządców wybranych przez wspólnotę mieszkaniową. Budynki poddane termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektów dobry.
13	Lesko, ul. Unii Brzeskiej 1 i 3	4	Budynek mieszkalny jednorodzinny zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Obiekt stary, część elementów technicznych jest w niewłaściwym stanie technicznym. Remontu wymagają: konstrukcja i pokrycie dachu oraz elewacja budynku.
14	Lesko, ul. Unii Brzeskiej 8	2	Budynek mieszkalny zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Część elementów technicznych budynku jest w złym stanie. Remontu wymaga: pokrycie dachu, zniszczone i zabrudzone powłoki malarskie klatki schodowej, elewacja wymaga malowania.
15	Lesko, Pl. Konstytucji 3 Maja 3	2	Budynek mieszkalny wielorodzinny zarządzany przez zarządcę wybranego przez wspólnotę mieszkaniową. Budynek poddany termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektu dobry.
16	Lesko, Pl. Konstytucji 3 Maja 6	3	Budynek mieszkalny zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Stan obiektu zły, pokrycie dachu wymaga remontu.
17	Lesko, ul. Kazimierza Wielkiego 3	1	Obiekt zarządzany przez zarządcę wybranego przez wspólnotę mieszkaniową. Budynek poddany termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektów dobry.
18	Lesko, ul. Kazimierza Wielkiego 6	4	Obiekt zarządzany przez zarządcę wybranego przez wspólnotę mieszkaniową. Budynek poddany termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektu bardzo dobry.
19	Lesko, ul. Win. Pola 11	15	
20			

21	Lesko, ul. Śliżyńskiego 1	1	Budynek mieszkalno-użytkowy. Parter stanowi część użytkową, a piętro mieszkalną. Obiekt zarządzany przez zarządcę wybranego przez wspólnotę mieszkaniową. Stan obiektu zły, remontu wymaga: elewacja, klatki schodowe.
22	Lesko, ul. Śliżyńskiego 2	6	Budynek mieszkalno-użytkowy. Parter stanowi część użytkową, a piętra mieszkalną. Zarządzane przez LPK Sp. z o.o., elewacja budynku wymaga odnowienia należy wykonać kominy wentylacyjne, wymienić drzwi wejściowe, odmalować klatki schodowe. Stan obiektu zły.
23	Lesko, ul. Rynek 6	4	Budynki wybudowane w latach 1890 - 1910 Zarządzane przez LPK Sp. z o.o., Stan obiektów zły. Konstrukcja dachów oraz pokrycie, elewacja wymagają generalnego remontu, klatki schodowe wymagają odnowienia, należy przeprowadzić remont kominów.
24	Lesko, ul. Rynek 7	3	
25	Lesko, ul. Rynek 15	5	Budynek zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Stan obiektu bardzo zły. Konstrukcja dachu oraz pokrycie wymagają generalnego remontu. Również elewacja budynku wymaga odnowienia. Należy przeprowadzić malowanie klatki schodowej, wykonać instalację odgromową.
26	Lesko, ul. Rynek 16	5	Obiekt zarządzany przez zarządcę wybranego przez wspólnotę mieszkaniową. Budynek poddany termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektu zły.
27	Lesko, ul. Rynek 18	3	Budynek wybudowany w 1875, zarządzany przez LPK Sp. z o.o., stan obiektu zły. Budynek kwalifikuje się do remontu kapitalnego (konstrukcja dachu oraz pokrycie, stolarka okienna podlegają wymianie, należy przeprowadzić remont elewacji).
28	Lesko, ul. Rynek 19	2	Obiekt zarządzany przez zarządcę wybranego przez wspólnotę mieszkaniową. Budynek poddany termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektu dobry.
29	Lesko, ul. Piłsudskiego 50 DA	1	Mieszkanie zlokalizowane na piętrze dworca autobusowego. Budynek zarządzany przez LPK Sp. z o.o.
30	Lesko, ul. Waryńskiego 17	3	Zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Budynek o konstrukcji drewnianej. Część budynku wyłączona z użytkowania przez Nadzór Budowlany. Stan obiektu zły. Dach wymaga kapitalnego remontu, remont kominów, elewacja drewniana budynku wymaga konserwacji i malowania.
31	Lesko, ul. Piłsudskiego 42	9	Zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Stan obiektu zły. Pokrycie dachu wymaga generalnego remontu. Budynek

			wymaga docieplenia ścian zewnętrznych, należy dokonać wymiany stolarki okiennej w mieszkaniu nr 1.
32	Lesko, ul. Bieszczadzka 4	19	Zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Stan obiektu bardzo zły. Budynek przeznaczony do rozbiórki.
33	Manasterzec 18	2	Zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Stan obiektu dobry.
34	Średnia Wieś 172	2	Zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Stan obiektu dobry.

§ 5.

1. Aktualny stan techniczny wielu budynków wskazuje na potrzebę przeprowadzenia remontów i modernizacji. W szczególności remontu i modernizacji wymagają pokrycia dachowe budynków, elewacje, a to ze względu na znaczne zużycie techniczne. W latach 2020-2025 planuje się przeprowadzenie prac w następujących budynkach:

Lp.	Lokalizacja budynku	Planowany remont
1	1000-lecia 6	W związku z przeprowadzoną kontrolą przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego planowane jest doprowadzenie instalacji gazowej do trzech lokali mieszkalnych i dwóch lokali użytkowych należących do Gminy Lesko oraz przygotowanie układów kominowych przystosowanych do pracy z kotłami gazowymi kondensacyjnymi.
2	Rynek 15	Wymiana konstrukcji oraz pokrycia dachu, wykonanie instalacji odgromowej, remont elewacji, malowanie klatki schodowej.
3	Śliżyńskiego 2	Remont elewacji, wykonanie kominów wentylacyjnych, wymiana drzwi wejściowe, odmalować klatki schodowe.
4	Rynek 6	Wymiana konstrukcji oraz pokrycia dachu, remont kominów, remont elewacji, malowanie klatki schodowej.
5	Rynek 7	Wymiana konstrukcji oraz pokrycia dachu, remont kominów, remont elewacji, malowanie klatki schodowej, montaż obróbek blacharskich na płycie balkonu.
6	Rynek 18	Wymiana elementów konstrukcji oraz pokrycia dachu, wymiana stolarki okiennej, remont elewacji.
7	Kazimierza Wielkiego 3	Izolacja fundamentów, remont elewacji budynku.
8	Konstytucji 3 Maja 3	Wymiana pokrycia dachu, malowanie elewacji budynku i klatki schodowej.
9	Piłsudskiego 42	Wymiana pokrycia dachu, docieplenie ścian zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej w mieszkaniu nr 1

2. W latach 2020 – 2025 nie przewiduje się remontów i modernizacji lokali socjalnych.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 6

1. Sprzedaż mieszkań w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami. Celem sprzedaży lokali jest wzrost dbałości o mieszkania, które w tym momencie stają się prywatną własnością, a dla gminy powoduje to znaczne zmniejszenie kosztów utrzymania zasobów. Lokale są zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach.
2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

2020	4 + budynek przy ul. Bieszczadzkiej 4
2021	4
2022	4
2023	4
2024	4
2025	4

W związku z tym, że budynek wielorodzinny przy ul. Bieszczadzkiej 4 jest w bardzo złym stanie technicznym planowana jest jego sprzedaż. Wszyscy zamieszkujący ten budynek zostaną przeniesieni do zasobu gminnego w tym do lokali socjalnych przy ul. Przemysłowej. Liczba sprzedanych lokali w poszczególnych latach może ulec zmianie w zależności od ilości wniosków o sprzedaż, składanych przez dotychczasowych najemców lokali.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 7

1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2020-2025, aby wpływy z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewniły sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty i modernizacje.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów za lokale:
 - 1) czynsz za lokale mieszkalne;
 - 2) czynsz za lokale socjalne i zamienne.
3. Stawkę bazową czynszu ustala Burmistrz Miasta i Gminy Lesko w drodze zarządzenia.
4. Przy ustalaniu stawki czynszu, o której mowa w ust. 3, przyjmuje się następujące zasady:
 - 1) zmiany czynszu ustalane będą nie częściej niż raz w roku;
 - 2) polityka czynszowa będzie zmierzać do stopniowego podnoszenia czynszów do poziomu umożliwiającego pełne pokrycie kosztów zarządzania.

5. Ustala się czynniki obniżające o 5% stawkę czynszu za lokale mieszkalne za każdy ze składników, lecz nie więcej niż za 3 składniki łącznie:
 - 1) lokal bez WC lub WC używanego wspólnie, a zlokalizowane w budynku;
 - 2) lokal ze wspólną używalnością łazienki;
 - 3) lokal w suterenie lub na poddaszu;
 - 4) lokal bez instalacji C.O.
6. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej.
7. Do lokali socjalnych nie stosuje się kryteriów zmniejszających stawkę.
8. Czynsz za lokal zamienny nie może przekroczyć wysokości czynszu za lokal socjalny.

Rozdział 6

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

§ 8

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Lesko zarządza Burmistrz Miasta i Gminy za pośrednictwem Leskiego Przedsiębiorstw Komunalnego Sp. z o.o.
2. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 9

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowią:
 - 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
 - 2) środki z budżetu gminy Lesko;
2. W przypadku realizacji planowanych remontów i modernizacji w poszczególnych latach. Rada Miejska corocznie określi w budżecie gminy wielkość środków przeznaczonych na ten cel.

Rozdział 8

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

§ 10

Zestawienie planowanych wydatków:

Rodzaj Kosztów	2020	2021	2022	2023	2025	2025
Koszty bieżącej eksploatacji /tyś. zł/	310	315	320	325	330	335
Koszty remontów /tyś. zł/	20	10	10	10	10	10
Koszty inwestycyjne - modernizacji /tyś. zł/	0	50	50	50	50	50
Razem	330	375	380	385	390	395

- Koszty bieżącej eksploatacji** budynków, za takowe uważa się wydatki związane z technicznym utrzymaniem budynków i administrowaniem zasobem mieszkaniowym gminy, a w szczególności wydatki na utrzymanie bieżące, oświetlenie i ogrzewanie pomieszczeń służących do wspólnego użytku, min. klatek, korytarzy, przeglądy techniczne budynków, wynagrodzenia zarządcy.
- Koszty remontów**, są to wydatki na stałe lub okresowe konserwacje i naprawy konieczne do utrzymania budynku lub jego otoczenia w należyтым stanie technicznym. Koszty bieżących remontów budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lesko ponoszone są przez najemców lokali i uwzględniane są w czynszu za ich wynajem.
- Koszty inwestycyjne i modernizacji**, są to wydatki związane z realizacją zadań z zakresu robót budowlano - instalacyjnych polegających na doprowadzeniu do pierwotnego lub zbliżonego do pierwotnego stanu całego obiektu lub części obiektu, które uległy zużyciu. Koszty modernizacyjne przekraczają zakres zwykłego zarządu dlatego szczegółowe ustalenia zadań z tego zakresu wymagają odrębnych ustaleń pomiędzy zainteresowanymi stronami.

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 11

- Jako priorytetowe określa się następujące działania Gminy związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem:
 - stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
 - racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
 - poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych;
 - udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;

2. W latach 2020-2025 planuje się sprzedaż 24 lokali mieszkalnych, przy czym liczba ta, może ulec zmianie w zależności od ilości wniosków o sprzedaż, składanych przez dotychczasowych najemców lokali, co przyczyni się do zwiększenia środków na remonty budynków pozostających w zarządzie Gminy.
3. Nie przewiduje się zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lesku

mgr Dariusz Kotyła

