

**UCHWAŁA NR LIII/365/2022
RADY GMINY LEŁÓW**

z dnia 1 grudnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Lełów na lata 2022-2027**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.) Rada Gminy Lełów uchwała:

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Lełów na lata 2022-2027 w brzmieniu ustalonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lełów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Lełów

Władysław Jaworski

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lelów na lata 2022-2027

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lelów opracowany został stosownie do postanowień art. 21 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.) i swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lelów w latach 2022-2027;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2022-2027;
- 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 na lata 2022-2027;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2022-2027;
- 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, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lelów w latach 2022-2027

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lelów wchodzi 10 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 3 budynkach stanowiących własność Gminy Lelów.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wg stanu na dzień 31.08.2022 r. wynosi 387,11 m². Są to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu.

3. Gmina Lelów w latach 2022-2027 nie planuje zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

4. Gmina Lelów w latach 2022-2027 nie planuje zmniejszenia posiadanego zasobu mieszkaniowego.

Stan zasobu mieszkaniowego Gminy Lelów wg stanu na dzień 31.08.2022 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Adres	Liczba lokali	Opis budynku	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Wyposażenie w instalacje
1.	Lelów ul. Polna 3	4	Budynek parterowy wolnostojący	1)Lokal nr 1 - 33,62 m ² Lokal nr 2 - 30,40 m ² Lokal nr 3 - 27,93 m ² Lokal nr 4 - 21,86 m ² Łącznie 113,81 m²	Elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna z dostępem do publicznej sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, c.o. z indywidualnej kotłowni.
2.	Ślężany 38	3	Lokale	1)Lokal nr 1 - 74,38 m ²	Elektryczna, wodociągowa

			mieszkalne w budynku szkoły podstawowej	2)Lokal nr 2 - 36,00 m ² 3)Lokal nr 3 - 34,38 m ² Łącznie 144,70 m²	z dostępem do publicznej sieci wodociągowej, kanalizacyjna – szambo wspólne ze szkołą, c.o. z kotłowni szkoły.
3.	Lelów ul. Plac Partyzantów 19	3	Budynek wolnostojący	1)Lokal nr 1 - 41,20 m ² 2)Lokal nr 2 - 34,00 m ² 3)Lokal nr 3 - 53,40 m ² Łącznie 128,60 m²	Elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna z dostępem do publicznej sieci wodociągowej – kanalizacyjnej, c.o. – brak. Ogrzewanie piecami kaflowymi
Razem				387,11 m ²	

5. Prognoza dotycząca stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Lelów w latach 2022-2027.

Adres budynku	Stan techniczny budynku					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Lelów ul. Polna 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Ślężany 38	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Lelów, ul. Plac Partyzantów 19	zły	średni	średni	średni	średni	średni

Stan techniczny dobry- stan techniczny nie wskazujący na uszkodzenia konstrukcji budynku (budowli). Mogą występować niewielkie uszkodzenia elementów (instalacji), drobne usterki nie mające wpływu na bezpieczeństwo użytkowania obiektu.

Stan techniczny średni – występują uszkodzenia elementów budynku (instalacji) nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania obiektu. Wskazany jest częściowy remont.

Stan techniczny zły – występują uszkodzenia konstrukcji i elementów budynku, mogące mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania obiektu. Konieczny remont.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2022-2027

1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacji lokali przeprowadzana jest na podstawie wyników corocznych przeglądów obiektów w zakresie stanu technicznego oraz ich bieżącego monitorowania. Realizacja remontów będzie stopniowa i uzależniona od posiadanych środków finansowych w danym roku budżetowym. Podstawowym źródłem finansowania i bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu lokali mieszkaniowych.

2. Gmina Lelów dążyć będzie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych zgodnych z obowiązującymi standardami tj. będzie podejmować działania mające na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym.

3. Plan remontów i modernizacji w latach 2022-2027:

Adres budynku	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Lelów, ul. Polna 3	Nie planuje się wykonania remontów	Nie planuje się wykonania remontów	Odnowienie elewacji zewnętrznej	Nie planuje się wykonania remontów	Nie planuje się wykonania remontów	Nie planuje się wykonania remontów
Ślężany 38	Nie planuje się wykonania remontów	Remont instalacji elektrycznej	Klatka schodowa	Nie planuje się wykonania remontów	Nie planuje się wykonania remontów	Nie planuje się wykonania remontów
Lelów, Plac Partyzantów 19	Nie planuje się wykonania remontów	Remont dachu	Remont instalacji elektrycznej	Wymiana stolarki okiennej i	Termomodernizacja budynku	Nie planuje się wykonania remontów

Rozdział 3.**Planowana sprzedaż lokali.**

Ze względu na niewielką ilość lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, Gmina Lelów w latach 2022-2027 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 4.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

1. Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Wójt Gminy Lelów w drodze zarządzenia uwzględniając postanowienia niniejszego Programu.

2. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające oraz obniżające stawkę bazową czynszu za lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Lelów:

1) położenie budynku:

- budynek zlokalizowany poza centrum miejscowości Lelów – 5%
- budynek zlokalizowany poza miejscowością Lelów -10%
- budynek zlokalizowany w centrum miejscowości Lelów + 5%

2) ze względu na położenie lokalu w budynku:

- mieszkanie usytuowane na piętrze -10%

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

- brak wc lub łazienki -10 %,
- brak kanalizacji -10 %,
- brak centralnego ogrzewania -10%,
- centralne ogrzewanie zbiorowe – źródło ciepła umieszczone poza lokalem + 10%
- wyposażenie w instalację ciepłej wody użytkowej +10%,

4) ogólny stan techniczny budynku:

- budynek wymaga termomodernizacji - 5%

4. Czynniki mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

5. Czynniki obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu nie stosuje się do lokali przeznaczonych na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe.

6. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

Rozdział 5.**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2022-2027**

1. Budynkami i lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób mieszkaniowy gminy zarządza Wójt Gminy Lelów.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieranie umów najmu,
- 2) naliczanie czynszu,
- 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
- 4) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkalnych,

- 5) podejmowanie czynności mających na celu utrzymanie lokali mieszkalnych we właściwym stanie technicznym,
- 6) przeprowadzanie remontów, konserwacji i modernizacji lokali oraz budynków,
- 7) wyrażanie zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń w wynajmowanych lokalach,
- 8) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących zasób mieszkaniowy gminy.

3. W okresie obowiązywania niniejszego Programu nie przewiduje się przeprowadzenia zmiany w sposobie zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lelów.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2022-2027

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2022-2027 będą:

- 1) wpływy uzyskane z tytułu czynszu za wynajem;
- 2) środki pieniężne przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów budynków i lokali;
- 3) wpływy z dotacji.

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.

1. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy składają się koszty bieżącej eksploatacji, koszty utrzymania zasobu w tym: bieżące remonty budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych. Prognozowana wysokość poszczególnych kosztów przedstawiono w poniższej tabeli.

Okres realizacji	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów (zł)	Koszty modernizacji (zł)
2022	3000,00	0,00	0,00
2023	4000,00	30 000,00	0,00
2024	4500,00	25 000,00	0,00
2025	4500,00	6 000,00	0,00
2026	5000,00	6 000,00	0,00
2027	5500,00	7 000,00	0,00

2. Podczas obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lelów nie przewiduje się kosztów inwestycyjnych.

Rozdział 8.

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

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy to w szczególności:

- 1) stały monitoring stanu technicznego budynków,
- 2) niezbędne remonty zapewniające utrzymanie lokali w stanie niepogorszonym,
- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych,
- 4) wspieranie najemców w zakresie wykonywania ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu technicznego lokalu,
- 5) podejmowanie działań zmierzających do zwiększenia zasobu lokali przeznaczonych pod najem socjalny.