

**UCHWAŁA NR XLIX/343/2022
RADY GMINY LEŁÓW**

z dnia 15 września 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. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lełów na lata 2022-2027, stanowiący załącznik 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, zwany dalej "Programem" 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 m²	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 mieszkalne w budynku szkoły podstawowej	1)Lokal nr 1 - 74,38 m ² 2)Lokal nr 2 - 36,00 m ² 3)Lokal nr 3 - 34,38 m ² Łącznie 144,70 m²	Elektryczna, wodociągowa 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 w latach 2022-2027:

1) budynek przy ul. Plac Partyzantów 19:

- a) remont dachu – 2023 r.;
- b) wymiana stolarki okiennej oraz drzwiowej – 2024 r.;
- c) ocieplenie ścian zewnętrznych – 2024 r.

2) w pozostałych budynkach wykonywane będą prace remontowe i konserwacyjne w oparciu o przeglądy obiektów w zakresie stanu technicznego.

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. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, gazu, wywozu śmieci, itp.

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

1) położenie budynku:

a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- budynek zlokalizowany poza obrębem miejscowości Lelów-10%

2) położenie lokalu:

a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

-mieszkanie usytuowane na parterze-10%

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

a) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- brak wc lub łazienki -10 %,

- brak kanalizacji -10 %,

- brak centralnego ogrzewania -10%,

b) czynniki podwyższające stawkę bazową:

- wyposażenie w instalację ciepłej wody użytkowej +10%,

4) ogólny stan techniczny budynku:

a) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- budynek po termomodernizacji +10%.

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

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

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

8. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu niezależnych od właściciela.

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	3 000,00	0,00	0,00
2023	4 000,00	30 000,00	0,00
2024	4 500,00	25 000,00	0,00
2025	4 500,00	6 000,00	0,00
2026	5 000,00	6 000,00	0,00
2027	5 500,00	7 000,00	0,00

2. Podczas obowiązywania niniejszego Programu nie przewiduje się ponoszenia nakładów 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.