

**UCHWAŁA NR XXIV/192/20
RADY GMINY LASOWICE WIELKIE**

z dnia 2 grudnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Lasowice Wielkie na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. - o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz w związku z art. 21 ust.1 pkt.1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Gminy Lasowice Wielkie uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lasowice Wielkie na lata 2021-2025 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lasowice Wielkie.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Rajmund Kinder

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
LASOWICE WIELKIE
NA LATA 2021-2025**

Rozdział 1.

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

1. Według stanu na dzień 30 października 2020 roku Gmina Lasowice Wielkie posiada 7 lokali mieszkalnych - komunalnych, a mianowicie :

Lp.	Adres	Powierzchnia [m ²]	Kuchnia	Liczba pokoi	Łazienka	WC	Korytarz	Instalacja CO	Wodociąg	Kanalizacja
1.	Lasowice Wielkie nr 118/1	74,04	TAK	3	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	TAK
2.	Lasowice Wielkie nr 118/2	32,65	TAK	1	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK	TAK
3.	Laskowice ul. Szkolna 19	65,65	TAK	3	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
4.	Gronowice nr 16	71,46	TAK	2	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
5.	Gronowice nr 58	75,38	TAK	3	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
6.	Chocianowice nr 337/2	71,00	TAK	4	NIE	NIE	TAK	NIE	TAK	NIE
7.	Chudoba nr 142/1	45,50	TAK	2	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK

2. Według stanu na dzień 30 października 2020 roku Gmina Lasowice Wielkie posiada 9 lokali mieszkalnych - socjalnych, a mianowicie:

Lp.	Adres	Powierzchnia [m ²]	Kuchnia	Liczba pokoi	Łazienka	WC	Korytarz	Ogrzewanie etażowe	Wodociąg	Szambło
1.	LASKOWICE, UL. KRÓTKA NR 4	38,4	TAK	2	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
2.		31,3	TAK	2	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
3.		44,0	TAK	1	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
4.		39,7	TAK	2	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
5.		28,8	TAK	1	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
6.		28,1	TAK	1	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
7.		23,4	TAK	1	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK

						K				
8.		28,6	TAK	1	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
9.		25,2	TAK	1	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK

3. W latach objętych programem Gmina Lasowice Wielkie nie przewiduje budowy nowych mieszkań, jak też pozyskiwania lokali mieszkaniowych na rynku wtórnym.

4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach obowiązującego programu z podziałem na mieszkania komunalne i socjalne przedstawia się następująco :

ROK	WIELKOŚĆ MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY (w stosunku do stanu na dzień 30 października 2020)		UWAGI
	MIESZKANIA KOMUNALNE	MIESZKANIA SOCJALNE	
2021	BEZ ZMIAN	BEZ ZMIAN	---
2022	BEZ ZMIAN	BEZ ZMIAN	---
2023	Wielkość mieszkaniowego zasobu gminy ulegnie zmniejszeniu o 1 lokal komunalny o powierzchni 71 m ²	BEZ ZMIAN	Planuje się sprzedaż 1 lokalu komunalnego w Chocianowicach nr 337/2
2024	BEZ ZMIAN	BEZ ZMIAN	---
2025	BEZ ZMIAN	BEZ ZMIAN	---

5. Prognoza stanu technicznego lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy w latach obowiązującego programu z podziałem na mieszkania komunalne i socjalne przedstawia się następująco :

a/ Mieszkania komunalne

Adres lokalu	Stan techniczny				
	2021	2022	2023	2024	2025
Lasowice Wielkie nr 118/1	zły	zły	dobry	dobry	dobry
Lasowice Wielkie nr 118/2	zły	zły	dobry	dobry	dobry
Laskowice ul. Szkolna 19	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Gronowice nr 16	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Gronowice nr 58	dobry	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Chocianowice nr 337/2	dobry	dobry	dobry	-----	-----
Chudoba nr 142/1	dobry	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry

b/ Mieszkania socjalne

Adres lokalu	Stan techniczny				
	2021	2022	2023	2024	2025
Laskowice ul. Krótka nr 4 lokal 1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Laskowice ul. Krótka nr 4 lokal 2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Laskowice ul. Krótka nr 4 lokal 3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Laskowice ul. Krótka nr 4 lokal 4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Laskowice ul. Krótka nr 4 lokal 5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Laskowice ul. Krótka nr	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

4 lokal 6					
Laskowice ul. Krótka nr 4 lokal 7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Laskowice ul. Krótka nr 4 lokal 8	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Laskowice ul. Krótka nr 4 lokal 9	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w kolejnych latach

1. Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

a/ Mieszkania komunalne

Lp.	Adres	Powierzchnia [m ²]	Stan techniczny
1.	Lasowice Wielkie nr 118	74,04 m ²	zły
2.	Lasowice Wielkie nr 118	32,65 m ²	zły
3.	Laskowice ul. Szkolna 19	65,65 m ²	bardzo dobry
4.	Gronowice nr 16	71,46 m ²	zły
5.	Gronowice nr 58	75,38 m ²	dobry
6.	Chocianowice nr 337/2	71,00 m ²	dobry
7.	Chudoba nr 142/1	45,50 m ²	dobry

b/ Mieszkania socjalne :

Lp.	Adres	Powierzchnia [m ²]	Stan techniczny
1.	LASKOWICE, UL. KRÓTKA NR 4	38,4	dobry
2.		31,3	dobry
3.		44,0	dobry
4.		39,7	dobry
5.		28,8	dobry
6.		28,1	dobry
7.		23,4	dobry
8.		28,6	dobry
9.		25,2	dobry

2. W wyniku dokonanego przeglądu stanu technicznego lokali mieszkalnych komunalnych stwierdzono następujące potrzeby remontowe i modernizacyjne w rozbiciu na kolejne lata :

Lp.	Adres	Analiza potrzeb remontowych / modernizacyjnych
1.	Lasowice Wielkie nr 118/1	Wymiana okien (2022)
2.	Lasowice Wielkie nr 118/2	Wymiana okien (2022)
3.	Laskowice ul. Szkolna 19	Brak potrzeb
4.	Gronowice nr 16	Malowanie ścian na klatce schodowej (2022), wymiana okien (2024)
5.	Gronowice nr 58	Malowanie klatki schodowej (2022)
6.	Chocianowice nr 337/2	Brak potrzeb
7.	Chudoba nr 142/1	

3. W wyniku dokonanego przeglądu stanu technicznego lokali mieszkalnych socjalnych stwierdzono następujące potrzeby remontowe i modernizacyjne w rozbiciu na kolejne lata :

Lp.	Adres	Wystąpienie potrzeb remontowych/ modernizacyjnych w poszczególnych latach				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Laskowice ul. Krótka nr 4 – lokal 1	brak	brak	brak	brak	brak
2.	Laskowice ul. Krótka nr 4 – lokal 2	brak	brak	brak	brak	brak
3.	Laskowice ul. Krótka nr 4 – lokal 3	brak	brak	brak	brak	brak
4.	Laskowice ul. Krótka nr 4 – lokal 4	brak	brak	tak	brak	brak
5.	Laskowice ul. Krótka nr 4 – lokal 5	brak	tak	brak	brak	brak
6.	Laskowice ul. Krótka nr 4 – lokal 6	brak	brak	brak	tak	brak
7.	Laskowice ul. Krótka nr 4 – lokal 7	brak	brak	tak	brak	brak
8.	Laskowice ul. Krótka nr 4 – lokal 8	brak	brak	brak	tak	brak
9.	Laskowice ul. Krótka nr 4 – lokal 9	brak	brak	brak	brak	tak

4. Przedstawiony powyżej stan techniczny lokali mieszkalnych komunalnych i socjalnych może nie wykazywać wszystkich faktycznie istniejących potrzeb remontowych, gdyż nie jest on szczegółową inwentaryzacją techniczną, a został opracowany w oparciu o oględziny zewnętrzne budynków oraz uwagi przekazane przez ich najemców lokali.

5. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego lokali komunalnych z podziałem na kolejne lata przedstawia się następująco :

Adres lokalu	ROK 2021	ROK 2022	ROK 2023	ROK 2024	ROK 2025
Lasowice Wielkie nr 118/1		Wymiana okien			
Lasowice Wielkie nr 118/2		Wymiana okien			
Laskowice ul. Szkolna 19					
Gronowice nr 16		Malowanie ścian na klatce schodowej		Wymiana okien	
Gronowice nr 58		Malowanie klatki schodowej			
Chocianowice nr 337/2					
Chudoba nr 142/1					

6. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego lokali socjalnych z podziałem na kolejne lata przedstawia się następująco :

Adres lokalu	ROK 2021	ROK 2022	ROK 2023	ROK 2024	ROK 2025
Lasowice ul. Krótka nr 4 lokal 1	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji
Lasowice ul. Krótka nr 4 lokal 2	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji
Lasowice ul. Krótka nr 4 lokal 3	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji
Lasowice ul. Krótka nr 4	Brak	Brak	Remont	Brak	Brak

lokal 4	remontów i modernizacji	remontów i modernizacji	podłogi	remontów i modernizacji	remontów i modernizacji
Lasowice ul. Krótka nr 4 lokal 5	Brak remontów i modernizacji	Remont podłogi	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji
Lasowice ul. Krótka nr 4 lokal 6	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Remont podłogi	Brak remontów i modernizacji
Lasowice ul. Krótka nr 4 lokal 7	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Remont pieca	Brak remontów i modernizacji
Lasowice ul. Krótka nr 4 lokal 8	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji
Lasowice ul. Krótka nr 4 lokal 9	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Brak remontów i modernizacji	Remont podłogi

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Plan sprzedaży lokali komunalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w kolejnych latach przedstawia się następująco :

ZASOBY MIESZKANIOWE GMINY	ROK 2021	ROK 2022	ROK 2023	ROK 2024	ROK 2025
LOKALE KOMUNALNE	Nie planuje się sprzedaży	Nie planuje się sprzedaży	Planuje się sprzedaż lokalu w Chocianowicach nr 337/2	Nie planuje się sprzedaży	Nie planuje się sprzedaży
LOKALE SOCJALNE	Nie planuje się sprzedaży	Nie planuje się sprzedaży	Nie planuje się sprzedaży	Nie planuje się sprzedaży	Nie planuje się sprzedaży

2. Lokale mieszkalne komunalne będą zbywane na rzecz dotychczasowych najemców, mających zawarte umowy najmu na czas nieokreślony.

3. Sprzedaż lokali będzie odbywać się na wniosek najemcy.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Zasady polityki czynszowej mają zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkalnego zasobu gminy.

2. Najemca uiszcza czynsz za najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. Ustala się do stawki podstawowej czynszu czynniki obniżające stawkę czynszu w zależności od wyposażenia lokalu w następujące instalacje :

a/ za brak instalacji c.o.	-	10 %
b/ za zły ogólny stan techniczny budynku	-	10 %
c/ za brak dostarczanej ciepłej wody	-	20 %

4. Do lokali socjalnych nie stosuje się kryteriów obniżających stawkę.

5. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających o których mowa w niniejszej uchwale ustala Wójt Gminy Lasowice Wielkie w drodze zarządzenia.

6. Przyjmuje się jako zasadę, że podwyżki stawek czynszowych będą obowiązywać przez okres co najmniej 12 miesięcy.

7. Stawki czynszu lub innych opłat nie mogą przekraczać w skali rocznej stawek przewidzianych w przepisach ustawowych, tj. 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

8. Ustalony przez Wójta czynsz, składać się będzie z czynszu podstawowego i czynników obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.

9. Czynsz za najem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego płatny jest do ostatniego dnia każdego miesiąca na konto wynajmującego.

10. Wynajmujący lokal może podwyższać czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu na trzy miesiące naprzód.

11. Czynsz nie obejmuje opłat związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za energię elektryczną, wodę i nieczystości płynne.

12. Zarządzenie Wójta ustalające podwyższoną stawkę czynszu podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie go na tablicy ogłoszeń Urzędu i stronie BIP Urzędu.

13. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują stosowne przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, odrębnej uchwały Rady Gminy Lasowice Wielkie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lasowice Wielkie oraz Kodeks Cywilny.

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

1. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy pozostają w kompetencji administratora - Wójta Gminy.

2. Administrator lokali komunalnych i socjalnych podejmuje decyzje w zakresie wykonywania bieżącej konserwacji lokali, naprawy urządzeń technicznych, usuwania awarii i jej skutków.

3. Administrator lokali komunalnych i socjalnych podejmuje decyzje w zakresie obsługi najemców lokali mieszkalnych obejmującej:

- przygotowanie i zawieranie umów najmu,
- naliczanie opłat z tytułu najmu,
- przyjmowanie oraz egzekwowanie należnych opłat czynszowych,
- bieżącą współpracę z mieszkańcami budynków komunalnych.

4. Przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach przedstawiają się następująco:

Lata	ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
2021	NIE PRZEWIDUJE SIĘ
2022	NIE PRZEWIDUJE SIĘ
2023	NIE PRZEWIDUJE SIĘ
2024	NIE PRZEWIDUJE SIĘ
2025	NIE PRZEWIDUJE SIĘ

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 - 2025

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach przedstawiają się następująco:

Lata	Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej		
	czynsze za najem lokali mieszkalnych	środki z budżetu gminy	inne wpływy
2021	TAK	TAK	TAK
2022	TAK	TAK	TAK
2023	TAK	TAK	TAK
2024	TAK	TAK	TAK
2025	TAK	TAK	TAK

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach 2021 – 2025 z podziałem na koszty remontów i modernizacji lokali i budynków, koszty bieżące eksploatacji, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wydatki inwestycyjne:

[zł]

Rodzaj wydatków	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
Koszty bieżącej eksploatacji	3.000,0 0	2.500,00	3.000,0 0	3.000,00	3.000,0 0
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	0	25.000,0 0	4.000,0 0	9.000,00	4.000,0 0
Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
Ogółem	3.000,0 0	27.500,0 0	7.000,0 0	12.000,0 0	7.000,0 0

2. Gmina Lasowice Wielkie nie posiada nieruchomości, których byłaby współwłaścicielem i z tego tytułu nie poniesie kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomościami wspólnymi.

Rozdział 8.

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

1. W obecnej sytuacji prawnej bardzo istotnym zadaniem jest zabezpieczenie przez gminę odpowiedniej ilości mieszkań socjalnych oraz dla osób o niskich dochodach oraz eksmitowanych na mocy wyroków sądowych.

2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości czynszowych.

3. Planuje się sprzedaż lokali komunalnych wymagających dużych nakładów finansowych na remonty, co w rezultacie pozwoli na zwiększenie środków na remonty lokali pozostających w zarządzie gminy.

4. Zakłada się umożliwianie zamiany najemcom lokali mieszkalnych o niskich dochodach w celu dostosowania ich możliwości finansowych do wysokości czynszu.