



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 7 lutego 2020 r.

Poz. 1262

UCHWAŁA NR XIII/72/2020 RADY MIEJSKIEJ W ŁAZACH

z dnia 29 stycznia 2020 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łazy na lata 2020-2024"

Na podstawie art. 4, 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) Rada Miejska w Łazach uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łazy na lata 2020-2024 stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łaz.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Łazach

Dariusz Tabas

Załącznik do uchwały Nr XIII/72/2020

Rady Miejskiej w Łazach

z dnia 29 stycznia 2020 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁAZY NA LATA 2020-2024

Wstęp

§ 1.1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązała gminy do realizowania zadania własnego gminy jakim jest m.in. tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Gmina została zobowiązana do realizowania potrzeb swoich mieszkańców w zakresie najmu socjalnego, wskazywania lokali zamiennych (w przypadkach określonych ustawą) oraz tymczasowych pomieszczeń. W miarę możliwości lokalowych i finansowych gmina winna dążyć również do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Z uwagi na obowiązki ustawowe wskazane w § 1 przyjęto, że w okresie objętym kolejnym Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łazy będą podejmowane działania, mające na celu utrzymanie posiadanego zasobu mieszkaniowego na poziomie umożliwiającym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób, spełniających kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy.

3. Mając na uwadze ograniczone możliwości finansowe gminy w zakresie realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz pozyskiwania lokali mieszkalnych w celu wynajmu zakłada się, że w pierwszej kolejności Gmina Łazy będzie realizować zadania wynikające wprost z zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące zapewnienia lokali z najmem socjalnym i lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń.

4. W przypadkach obowiązku opróżnienia lokalu (postępowanie komornicze), o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, Gmina Łazy zobowiązana jest wskazywać tymczasowe pomieszczenie dla osób, względem których orzeczono eksmisję bez prawa do najmu socjalnego (chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia). Gmina może wykonywać wynikające z przepisów prawa zadania, do których jest zobowiązana, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

5. Uwzględniając zarówno przepisy przywołanej wyżej ustawy, jak i możliwości finansowe Gminy Łazy oraz konieczność racjonalnego gospodarowania zasobem, zakłada się, że efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy będzie oparte na:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej zmiany kosztów utrzymania zasobu,
 - 2) polityce remontowej zakładającej odpowiednie nakłady finansowe na poprawę stanu technicznego posiadanej substancji mieszkaniowej,
 - 3) polityce zamian lokali mającej na celu optymalizację wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym gminy oraz realizacji wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego bądź konieczności wskazania tymczasowego pomieszczenia,
 - 4) polityce zasobowej kształtującej odpowiednią podaż powierzchni pod najem socjalny, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali mieszkalnych,
 - 5) polityce prywatyzacyjnej uwzględniającej aspekty ekonomiczno-zarządcze procesu gospodarowania zasobem.
6. Polityka czynszowa prowadzona przez Gminę Łazy będzie uwzględniać konieczność:

1) zapewnienia odpowiednich środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu, mając na uwadze zarówno niezbędne nakłady na remonty, jak i modernizacje budynków i lokali,

2) kontynuowania działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych,

3) prowadzenia skutecznej windykacji opłat czynszowych, za usługi i media dostarczane do lokalu,

4) przeznaczania, w miarę występujących potrzeb, lokali mieszkalnych o niższym standardzie użytkowym na najem socjalny oraz powierzchni o niższym standardzie użytkowym na tymczasowe pomieszczenia.

7. Polityka remontowa oparta będzie na wydatkowaniu środków finansowych, które umożliwią należyłą realizację: remontów bieżących, wymianę instalacji, termomodernizację budynków, remontów lokali, niezbędne inwestycje zwiększające komfort zamieszkania najemców zasobu mieszkaniowego. Przy podejmowaniu działań remontowych zasobu w szczególności w chwili przyłączenia do sieci ciepłowniczej oraz gazowej dokonana zostanie zmiana sposobu ogrzewania lokali poprzez wymianę pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła.

8. Opracowanie kolejnego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łazy na lata 2020-2024 oparto na diagnozie stanu zasobu gminy według danych na 30 września 2019 r. w zakresie:

1) liczebności zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne oraz lokale z najmem socjalnym, znajdujące się w budynkach w 100% własności gminy oraz wspólnot mieszkaniowych,

2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego zasobu,

3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego zasobu,

4) potrzeb lokalowych z uwzględnieniem liczby osób, wobec których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokali oraz znajdujących się na listach oczekujących na najem socjalny i na najem lokalu mieszkalnego.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 2.1. Obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązują Gminę Łazy do podejmowania zintegrowanych działań, aby dysponować zasobem mieszkaniowym odpowiednim zarówno pod względem liczby lokali, jak i struktury wynajmowanej powierzchni w stosunku do występujących potrzeb mieszkaniowych w gminie.

2. W tym celu Gmina Łazy będzie tworzyć podaż lokali z mieszkaniowego zasobu gminy dla gospodarstw domowych:

1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu,

2) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy,

3) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony lub oznaczony, w tym gospodarstw domowych, które uzyskały pozwolenie na remont kapitalny lokalu z uwagi na jego stan techniczny.

3. Ze względu na konieczność wskazywania, na wezwanie komornika, tymczasowych pomieszczeń dla dłużników zobowiązanych do opuszczenia i wydania lokalu wierzycielowi, w zasobie mieszkaniowym Gminy Łazy utworzone zostaną 2 tymczasowe pomieszczenia.

4. Strukturę zasobu mieszkaniowego Gminy Łazy na dzień 30.09.2019 r. roku wraz z prognozą zmian do końca 2024 roku przedstawia Tabela nr 1 i 2. Prognozowana liczba oraz struktura lokali mieszkalnych, najmu socjalnego i tymczasowych pomieszczeń w kolejnych latach wynika z planowanych procesów prywatyzacyjnych, przeznaczania powierzchni o obniżonym standardzie na najem socjalny lokali i tymczasowe pomieszczenia.

5. Obecny stan techniczny i strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy przedstawiają Tabele nr 3, 4, 5, 6, 7.

Tabela 1. Stan liczbowy i struktura powierzchni mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy w 2019 roku wraz z prognozą na lata 2020-2024

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 30.09. 2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lokale i tymczasowe pomieszczenia w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem	Liczba	203	199	194	189	184	179
	Pu m ²	7028,23	6842,33	6656,43	6470,53	6284,63	6098,73
w tym:							
Lokale mieszkalne	Liczba	135*	128	121	114	107	100
	Pu m ²	5464,05	5191,33	4918,61	4645,89	4373,17	4100,45
Najem socjalny lokali	Liczba	68**	69**	71**	73**	75**	77**
	Pu m ²	1564,18	1630,00	1716,82	1803,64	1890,46	1977,28
Tymczasowe pomieszczenia	Liczba	0	2	2	2	2	2
	Pu m ²	0	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00

* w tym 2 lokale niezasiedlone w budynku Szkoły w Grabowej (91,41 m²)

** w tym 15 lokali niezasiedlonych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Stara Cementownia 8 w Łazach (455,91 m²) ze względu na zły stan techniczny budynku.

Tabela 2. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego Gminy Łazy z uwzględnieniem typu własności budynku wraz z prognozą na lata 2020- 2024

Wyszczególnienie			Lata					
			Stan wyjściowy 30.09. 2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lokale i tymczasowe pomieszczenia w zasobie mieszkaniowym gminy ogółem	Liczba		203	199	194	189	184	179
	Pu m ²		7028,23	6842,33	6656,43	6470,53	6284,63	6098,73
w tym lokale i tymczasowe pomieszczenia w budynkach:								
100% własności gminy	ogółem	Liczba	108	109	109	109	109	109
		Pu m ²	3495,65	3495,65	3495,65	3495,65	3495,65	3495,65
	lokale mieszkalne	Liczba	55*	53	51	49	47	45
		Pu m ²	2387,38	2300,56	2213,74	2126,92	2040,1	1953,28
	najem socjalny	Liczba	53	54	56	58	60	62
		Pu m ²	1 108,27	1 174,09	1 260,91	1 347,73	1 434,55	1 521,37
	tymczasowe pomieszczenia	Liczba	0	2	2	2	2	2
		Pu m ²	0	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00
wspólnot mieszkaniowych	ogółem	Liczba	95**	90**	85**	80**	75**	70**
		Pu m ²	3532,58	3346,68	3160,78	2974,88	2788,98	2603,08
	lokale mieszkalne	Liczba	80	75	70	65	60	55
		Pu m ²	3076,67	2890,77	2704,87	2518,97	2333,07	2147,17
	najem socjalny	Liczba	15**	15**	15**	15**	15**	15**
		Pu m ²	455,91	455,91	455,91	455,91	455,91	455,91

* w tym 2 lokale niezasiedlone w budynku Szkoły w Grabowej (91,41 m²)

** w tym 15 lokali niezasiedlonych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Stara Cementownia 8 w Łazach (455,91 m²) ze względu na zły stan techniczny budynku.

Tabela 3. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy) według stanu na 30.09.2019 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków**	Udział
Wybudowane przed 1900	1	4,0%
Wybudowane w latach 1901-1945	2	8,0%
Wybudowane w latach 1946-2010	20	80,0%
Wybudowane w latach 2011-2019	0	0,0%
Brak danych źródłowych o roku wybudowania budynku*	2	8,0%
Razem	25	100,0%

* ul. St. Cementownia 8, ul. Kolejowa 5

** Tabela nie uwzględnia budynków Szkół i budynków ZOZ

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy według stanu na 30.09.2019 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków**	Udział
Wybudowane przed 1900	1	12,5%
Wybudowane w latach 1901-1945	2	25,0%
Wybudowane w latach 1946-2010	4	50,0%
Wybudowane w latach 2011-2019	0	0,0%
Brak danych źródłowych o roku wybudowania budynku*	1	12,5%
Razem	8	100,0%

* ul. Kolejowa 5

** tabela nie uwzględnia budynków Szkół i budynków ZOZ.

Tabela 5. Aktualny stan techniczny lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy według stanu na 30.09.2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział
1	Sposób ogrzewania lokali	203	100,0%
	a) centralne ogrzewanie z sieci	14	6,9%
	b) ogrzewanie gazowe	10	4,9%
	c) centralne ogrzewanie na paliwo stałe	4	2,0%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	160	78,8%
	e) bez ogrzewania*	15	7,4%
2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	188	92,6%
	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej*	15	7,4%
3	Instalacja gazowa	21	11,2%
4	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	2	1,1%
5	Wyposażenie lokali w łazienkę i w.c.	203	100,0%
	a) lokale z łazienką i w.c.	155	76,4%
	b) lokale tylko z łazienką	1	0,5%
	c) lokale tylko z w.c.	11	5,4%
	d) lokale bez łazienki i w.c.*	36	17,7%

* w tym 15 lokali w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej „WSPÓLNA SPRAWA” przy ul. Stara Cementownia 8 w Łazach.

Tabela 6. Stan techniczny poszczególnych budynków mieszkalnych będących w 100% własnością Gminy Łazy według stanu na 30.09.2019 r.

Adres budynku	Dach i pokrycie dachowe	Stolarka okienna i drzwiowa	Elewacja	Piony wodne i kanalizacyjne
Łazy, ul. Kolejowa 5	stan dobry	stan dobry	stan dobry	stan średni
Łazy, ul. Daszyńskiego 21	stan średni	stan średni	stan średni	stan średni
Łazy, ul. Daszyńskiego 38	stan dobry	stan dobry	stan zły	stan średni
Łazy, ul. Daszyńskiego 40	stan średni	stan średni	stan zły	stan średni
Łazy, ul. Stara Cementownia 1	stan dobry	stan średni	stan zły	stan dobry
Łazy, ul. Stara Cementownia 5	stan dobry	stan dobry	stan średni	stan dobry
Łazy, ul. Stara Cementownia 6	stan dobry	stan dobry	stan średni	stan dobry
Wysoka, ul. Fabryczna 5	stan dobry	stan dobry	stan średni	stan średni

Tabela 7. Stan techniczny poszczególnych elementów budynków mieszkalnych będących w 100% własnością Gminy Łazy według stanu na 30.09.2019 r.

Stan techniczny elementu budynku	Dach i pokrycie dachowe	Stolarka okienna i drzwiowa	Elewacja	Piony wodne i kanalizacyjne
Stan bardzo dobry	0	0	0	0
Stan dobry	6	5	1	3
Stan średni	2	3	4	5
Stan zły	0	0	3	0

6. Na dzień 30.09.2019 r. na liście zakwalifikowanych na najem socjalny (dostarczenie lokalu pierwszy raz) oczekiwało 73 gospodarstwa domowe, na najem lokalu mieszkalnego (dostarczenie lokalu pierwszy raz) oczekiwało 10 gospodarstw domowych, a na zamianę lokalu w ramach zasobu gminy 13 gospodarstw domowych. Średnio co roku wpływa 7 nowych wniosków na najem socjalny lokalu i 1 nowy wniosek na najem lokalu mieszkalnego. Na dzień 30.09.2019 r. Gmina Łazy nie zrealizowała 2 wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego. Ponadto występuje również potrzeba stworzenia w zasobie docelowo 2 tymczasowych pomieszczeń. Średniorocznie odzyskiwanych jest do ponownego zasiedlenia 11 lokali, w tym 4 lokale mieszkalne i 7 lokali z najmem socjalnym. Szacunkowe potrzeby w zakresie lokali mieszkalnych przedstawiono w Tabeli nr 8, a potrzeby w zakresie najmu socjalnego lokali w Tabeli nr 9.

Tabela 8. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w zakresie lokali mieszkalnych Gminy Łazy w latach 2020-2024

Lata	Prognoza średniej liczby osób umieszczonych na liście o najem lokali pierwszy raz	Zmiana funkcji lokalu mieszkalnego na najem socjalny	Prognoza średniej liczby lokali odzyskanych	Potrzeby na koniec okresu
30.09.2019				10
31.12.2019	0	0	0	10
31.12.2020	1	2	4	9
31.12.2021	1	2	4	8
31.12.2022	1	2	4	7
31.12.2023	1	2	4	6
31.12.2024	1	2	4	5

Tabela 9. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w zakresie najmu socjalnego Gminy Łazy w latach 2020-2024

Lata	Prognoza średniej liczby osób umieszczonych na liście o najem socjalny pierwszy raz	Prognoza średniej liczby złożonych wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego	Zmiana funkcji z najmu socjalnego na tymczasowe pomieszczenie	Prognoza średniej liczby odzyskanych powierzchni z najmu socjalnego	Zmiana funkcji lokalu mieszkalnego na najem socjalny	Potrzeby na koniec roku
30.06.2019						75
31.12.2019	0	0		0		75
31.12.2020	7	0	1	7	2	74
31.12.2021	7	0		7	2	72
31.12.2022	7	0		7	2	70
31.12.2023	7	0		7	2	68
31.12.2024	7	0		7	2	66

7. Realizacja szacowanych potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej może następować w szczególności poprzez:

1) przygotowanie ewentualnych założeń do realizacji budownictwa komunalnego w ramach własnych środków finansowych gminy, z wykorzystaniem środków przeznaczonych na ten cel w budżecie państwa, m.in. z Funduszu Dopłat BGK, a także w ramach innych programów oferowanych przez BGK, w tym Mieszkanie plus.

2) ewentualną przebudowę i adaptację budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia,

3) przeznaczanie lokali mieszkalnych pełnostandardowych na najem socjalny oraz powierzchni o obniżonym standardzie na tymczasowe pomieszczenia,

4) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście,

5) przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów poprzez dziedziczenie, zasiedzenie, kupno lub nabycie z mocy prawa celem adaptacji - w zależności od standardu, na lokale mieszkalne, najem socjalny lokali lub tymczasowe pomieszczenia.

8. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Łazy w poszczególnych latach obowiązywania Programu przedstawiają tabele od nr 10 do nr 24.

Tabela 10. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy według stanu na 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków**	Udział
Wybudowane przed 1900	1	12,5%
Wybudowane w latach 1901-1945	2	25,0%
Wybudowane w latach 1946-2010	4	50,0%
Wybudowane w latach 2011-2019	0	0,0%
Brak danych źródłowych o roku wybudowania budynku*	1	12,5%
Razem	8	100,0%

*ul. Kolejowa 5

**tabela nie uwzględnia budynków Szkół i budynków ZOZ

Tabela 11. Stan techniczny lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy według stanu na 31.12.2020 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział
1	Sposób ogrzewania lokali	199	100,0%
	a) centralne ogrzewanie z sieci	14	7,1%
	b) ogrzewanie gazowe	15	7,5%
	c) centralne ogrzewanie na paliwo stałe	4	2,0%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	151	75,9%
	e) bez ogrzewania*	15	7,5%
2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	184	92,5%
	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej*	15	7,5%
3	Instalacja gazowa	26	13,1%
4	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	2	1,0%
5	Wyposażenie lokali w łazienkę i w.c.	199	100,0%
	a) lokale z łazienką i w.c.	152	76,4%
	b) lokale tylko z łazienką	1	0,5%
	c) lokale tylko z w.c.	11	5,5%
	d) lokale bez łazienki i w.c.*	35	17,6%

*w tym 15 lokali w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej „WSPÓLNA SPRAWA” przy ul. Stara Cementownia 8 w Łazach.

Tabela 12. Stan techniczny poszczególnych elementów budynków mieszkalnych będących w 100% własnością Gminy Łazy według stanu na 31.12.2020 r.

Stan techniczny elementu budynku	Dach i pokrycie dachowe	Stolarka okienna i drzwiowa	Elewacja	Piony wodne i kanalizacyjne
Stan bardzo dobry	1	2	0	0
Stan dobry	6	5	2	4
Stan średni	1	1	3	4
Stan zły	0	0	3	0

Tabela 13. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy według stanu na 31.12.2021 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków**	Udział
Wybudowane przed 1900	1	12,5%
Wybudowane w latach 1901-1945	2	25,0%
Wybudowane w latach 1946-2010	4	50,0%
Wybudowane w latach 2011-2019	0	0,0%
Brak danych źródłowych o roku wybudowania budynku*	1	12,5%
Razem	8	100,0%

*ul. Kolejowa 5

**tabela nie uwzględnia budynków Szkół i budynków ZOZ.

Tabela 14. Stan techniczny lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy według stanu na 31.12.2021 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział
1	Sposób ogrzewania lokali	194	100,0%
	a) centralne ogrzewanie z sieci	14	7,2%
	b) ogrzewanie gazowe	20	10,3%
	c) centralne ogrzewanie na paliwo stałe	4	2,1%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	141	72,7%
	e) bez ogrzewania*	15	7,7%

2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	179	92,3%
	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej*	15	7,7%
3	Instalacja gazowa	31	16,0%
4	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	2	1,0%
5	Wyposażenie lokali w łazienkę i w.c.	194	100,0%
	a) lokale z łazienką i w.c.	149	76,8%
	b) lokale tylko z łazienką	0	0,0%
	c) lokale tylko z w.c.	11	5,7%
	d) lokale bez łazienki i w.c.*	34	17,5%

*w tym 15 lokali w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej „WSPÓLNA SPRAWA” przy ul. Stara Cementownia 8 w Łazach.

Tabela 15. Stan techniczny poszczególnych elementów budynków mieszkalnych będących w 100% własnością Gminy Łazy według stanu na 31.12.2021 r.

Stan techniczny elementu budynku	Dach i pokrycie dachowe	Stolarka okienna i drzwiowa	Elewacja	Piony wodne i kanalizacyjne
Stan bardzo dobry	2	3	1	0
Stan dobry	6	5	2	4
Stan średni	0	0	3	4
Stan zły	0	0	2	0

Tabela 16. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy według stanu na 31.12.2022 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków**	Udział
Wybudowane przed 1900	1	12,5%
Wybudowane w latach 1901-1945	2	25,0%
Wybudowane w latach 1946-2010	4	50,0%
Wybudowane w latach 2011-2019	0	0,0%
Brak danych źródłowych o roku wybudowania budynku*	1	12,5%
Razem	8	100,0%

*ul. Kolejowa 5

**tabela nie uwzględnia budynków Szkół i budynków ZOZ.

Tabela 17. Stan techniczny lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy według stanu na 31.12.2022 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział
1	Sposób ogrzewania lokali	189	100,0%
	a) centralne ogrzewanie z sieci	14	7,4%
	b) ogrzewanie gazowe	25	13,2%
	c) centralne ogrzewanie na paliwo stałe	4	2,1%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	131	69,3%
	e) bez ogrzewania*	15	8,0%
2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	174	92,1%
	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej*	15	7,9%
3	Instalacja gazowa	36	19,0%
4	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	2	1,1%
5	Wyposażenie lokali w łazienkę i w.c.	189	100,0%
	a) lokale z łazienką i w.c.	146	77,3%

b) lokale tylko z łazienką	0	0,0%
c) lokale tylko z w.c.	11	5,8%
d) lokale bez łazienki i w.c.*	32	16,9%

*w tym 15 lokali w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej „WSPÓLNA SPRAWA” przy ul. Stara Cementownia 8 w Łazach.

Tabela 18. Stan techniczny poszczególnych elementów budynków mieszkalnych będących w 100% własnością Gminy Łazy według stanu na 31.12.2022 r.

Stan techniczny elementu budynku	Dach i pokrycie dachowe	Stolarka okienna i drzwiowa	Elewacja	Piony wodne i kanalizacyjne
Stan bardzo dobry	3	6	2	0
Stan dobry	5	2	2	4
Stan średni	0	0	3	4
Stan zły	0	0	1	0

Tabela 19. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy według stanu na 31.12.2023 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków**	Udział
Wybudowane przed 1900	1	12,5%
Wybudowane w latach 1901-1945	2	25,0%
Wybudowane w latach 1946-2010	4	50,0%
Wybudowane w latach 2011-2019	0	0,0%
Brak danych źródłowych o roku wybudowania budynku*	1	12,5%
Razem	8	100,0%

*ul. Kolejowa 5

**tabela nie uwzględnia budynków Szkół i budynków ZOZ.

Tabela 20. Stan techniczny lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy według stanu na 31.12.2023 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział
1	Sposób ogrzewania lokali	184	100,0%
	a) centralne ogrzewanie z sieci	24	13,0%
	b) ogrzewanie gazowe	30	16,3%
	c) centralne ogrzewanie na paliwo stałe	4	2,2%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	111	60,3%
	e) bez ogrzewania*	15	8,2%
2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	169	91,8%
	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej*	15	8,2%
3	Instalacja gazowa	41	22,3%
4	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	12	6,5%
5	Wyposażenie lokali w łazienkę i w.c.	184	100,0%
	a) lokale z łazienką i w.c.	143	77,7%
	b) lokale tylko z łazienką	0	0,0%
	c) lokale tylko z w.c.	11	6,0%
	d) lokale bez łazienki i w.c.*	30	16,3%

*w tym 15 lokali w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej „WSPÓLNA SPRAWA” przy ul. Stara Cementownia 8 w Łazach.

Tabela 21. Stan techniczny poszczególnych elementów budynków mieszkalnych będących w 100% własnością Gminy Łazy według stanu na 31.12.2023 r.

Stan techniczny elementu budynku	Dach i pokrycie dachowe	Stolarka okienna i drzwiowa	Elewacja	Piony wodne i kanalizacyjne
Stan bardzo dobry	4	7	3	0
Stan dobry	4	1	2	4
Stan średni	0	0	3	4
Stan zły	0	0	0	0

Tabela 22. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy, w których znajdują się lokale należące do zasobu mieszkaniowego gminy według stanu na 31.12.2024 r.

Wyszczególnienie	Liczba budynków**	Udział
Wybudowane przed 1900	1	12,5%
Wybudowane w latach 1901-1945	2	25,0%
Wybudowane w latach 1946-2010	4	50,0%
Wybudowane w latach 2011-2019	0	0,0%
Brak danych źródłowych o roku wybudowania budynku*	1	12,5%
Razem	8	100,0%

*ul. Kolejowa 5

**tabela nie uwzględnia budynków Szkół i budynków ZOZ.

Tabela 23. Stan techniczny lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy według stanu na 31.12.2024 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział
1	Sposób ogrzewania lokali	179	100,00%
	a) centralne ogrzewanie z sieci	34	18,99%
	b) ogrzewanie gazowe	35	19,55%
	c) centralne ogrzewanie na paliwo stałe	4	2,23%
	d) ogrzewanie piecowe i inne	91	50,84%
	e) bez ogrzewania*	15	8,38%
2	Instalacja wodno-kanalizacyjna	164	91,62%
	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej*	15	8,38%
3	Instalacja gazowa	46	25,70%
4	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	22	12,29%
5	Wyposażenie lokali w łazienkę i w.c.	179	100,00%
	a) lokale z łazienką i w.c.	141	78,77%
	b) lokale tylko z łazienką	0	0,00%
	c) lokale tylko z w.c.	11	6,15%
	d) lokale bez łazienki i w.c.*	27	15,08%

*w tym 15 lokali w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej „WSPÓLNA SPRAWA” przy ul. Stara Cementownia 8 w Łazach.

Tabela 24. Stan techniczny poszczególnych elementów budynków mieszkalnych będących w 100% własnością Gminy Łazy według stanu na 31.12.2024 r.

Stan techniczny elementu budynku	Dach i pokrycie dachowe	Stolarka okienna i drzwiowa	Elewacja	Piony wodne i kanalizacyjne
Stan bardzo dobry	4	8	4	0
Stan dobry	4	0	2	4
Stan średni	0	0	2	4
Stan zły	0	0	0	0

Rozdział 2

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

§ 3.1. Posiadany przez Gminę Łazy zasób mieszkaniowy jest w zróżnicowanym stanie technicznym. Bezpośredni wpływ na stan techniczny zasobu ma data wybudowania poszczególnych budynków, prowadzone w przeszłości przedsięwzięcia remontowe oraz decyzje podmiotów odpowiedzialnych za prowadzenie działań remontowych.

2. Obecny stan techniczny budynków, poszczególnych elementów oraz stan poszczególnych instalacji wskazuje na konieczność kontynuowania działalności remontowej i modernizacyjnej w szczególności w zakresie następujących elementów budynków: dachów, elewacji, instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, stolarki okiennej i drzwiowej, zmiany systemu ogrzewania budynków i lokali.

3. Za celowe uznaje się przeznaczanie na potrzeby remontowe kwoty odpowiadającej dochodom budżetowym uzyskanym wskutek zwiększania stawki bazowej czynszu w kolejnych latach. Ponadto obok działań remontowych i modernizacyjnych zachodzi konieczność wykonywania również prac związanych z drobnymi naprawami poszczególnych elementów budynków, konserwacjami, usuwaniem awarii.

4. Za niezbędne przyjmuje się sukcesywną wymianę pieców węglowych w lokalach mieszkalnych oraz dalszą, systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy poprzez m.in. doposażenie budynków w brakującą infrastrukturę techniczną.

5. Podstawowym celem podejmowania dalszych systematycznych działań remontowych w odniesieniu do budynków i lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Łazy jest zapewnienie użytkownikom lokali bezpieczeństwa i odpowiedniej jakości zamieszkania. Przy ustalaniu założeń do rocznych planów remontów i modernizacji jako podstawowe kryteria przyjmuje się:

1) usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku,

2) realizacja zaleceń ppoż,

3) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją,

4) względy oszczędnościowe, np. straty ciepła (termomodernizacja),

5) likwidacja nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła,

6) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu,

7) doposażenie lokali w brakującą infrastrukturę.

§ 4.1. Celem prowadzonej w mieszkaniowym zasobie Gminy Łazy polityki remontowej jest osiągnięcie jak najlepszego stanu technicznego, przez który rozumie się:

1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku,

2) szczelny i zakonserwowany dach budynku,

3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,

4) szczelna instalacja gazowa,

5) sprawna instalacja odgromowa,

6) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,

7) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obowiązującym wymagom technicznym,

8) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,

9) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,

10) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, po termomodernizacji,

11) odmalowane klatki schodowe,

12) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.

2. Aby doprowadzić do poprawy stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Łazy zakłada się dalsze systematyczne zwiększanie środków finansowych na remonty zasobu. Potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Łazy określone będą na każdy rok w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków. Środki finansowe na ten cel będą pochodzić z budżetu gminy m.in. z przychodów z czynszu za wynajem lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali, tymczasowych pomieszczeń.

3. Szacowane potrzeby w zakresie nakładów remontowych i modernizacyjnych oraz związane z tym szacunkowe potrzeby finansowe uwzględniające stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy przedstawia Tabela nr 25 i nr 26.

Tabela 25. Potrzeby w zakresie nakładów remontowych i inwestycyjnych nieruchomości stanowiących własność i współwłasność Gminy Łazy

Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024
Budynki stanowiące współwłasność gminy KWOTOWO					
Udział Gminy Łazy w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	110842,04	104685,03	98528,03	92371,02	86214,01
w tym modernizacje	44336,82	41874,01	39411,21	36948,41	34485,60
Budynki stanowiące 100% własność gminy KWOTOWO					
Dachy	50000	50000	50000	50000	50000
Instalacje (wod-kan, gaz, elektr.)	20000	20000	20000	20000	20000
Ogólnobudowlane	30000	30000	30000	30000	30000
Ogółem remonty	100000	100000	100000	100000	100000
Modernizacje	50000	50000	50000	50000	50000
Budynki stanowiące 100% własność gminy RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /liczba budynków/					
Dachy	1	1	1	1	1
Instalacje (wod-kan, gaz, elektr.)	2	2	2	2	2
Ogólnobudowlane	5	5	5	5	5
Modernizacje	6	6	6	6	6
Lokale stanowiące własność gminy KWOTOWO					
Stolarka okienna	30000	20000	50000	60000	10000
Stolarka drzwiowa	5000	5000	5000	5000	2000
Inne (wymiana podłóg, wymiana instalacji elektrycznej, wykonanie wentylacji w lokalach)	30000	30000	30000	30000	100000
Ogółem remonty	65000	55000	85000	95000	112000
Lokale stanowiące własność gminy RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /liczba lokali/					
Stolarka okienna	14	12	34	36	8
Stolarka drzwiowa	10	10	10	10	4
Inne	2	2	2	2	16

Tabela 26. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków

Adres budynku	Pokrycie dachowe	Stolarka okienna i drzwiowa	Izolacja pionowa	Elewacja	Piony wodne i kanalizacyjne	Instalacja odgromowa
ul. Kolejowa 5	wymiana			uzupełnienie ubytków	częściowa wymiana	
ul. Daszyńskiego 21						wymiana
ul. Daszyńskiego 38	wymiana			wykonanie elewacji		
ul. Daszyńskiego 40	wymiana					
ul. Stara Cementownia 1				wykonanie elewacji		
ul. Stara Cementownia 5				wykonanie elewacji		
ul. Stara Cementownia 6				wykonanie elewacji		

Wysoka, ul. Fabryczna 5	wymiana	wymiana na klatce schodowej	wykonanie izolacji pionowej budynku			
-------------------------	---------	-----------------------------------	--	--	--	--

4. Konieczny do wykonania zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Łazy posiada udziały, wynika bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.

5. W miarę posiadanych możliwości finansowych, Gmina Łazy będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 2) remonty dróg wewnętrznych i chodników,
- 3) zagospodarowanie terenów zielonych,
- 4) usuwanie nieestetycznych obiektów małej architektury oraz budowę nowych elementów małej architektury,
- 5) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

6. Przewiduje się, że w wyniku przyjętych założeń, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, nastąpi:

- 1) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków oraz kosztów utrzymania nieruchomości wynikających ze strat ciepła,
- 2) zahamowanie procesów degradacji budynków,
- 3) polepszenie jakości zamieszkania.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy w kolejnych latach

§ 5.1. Przewiduje się, że w okresie obowiązywania Programu następować będzie dalsza sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Łazach. Kontynuowana będzie zarówno sprzedaż lokali na rzecz ich najemców oraz sprzedaż wolnych lokali, które nie są konieczne dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

2. Celem Gminy Łazy w zakresie sprzedaży lokali są działania zmierzające do wychodzenia ze współwłasności nieruchomości i ograniczenia kosztów utrzymania nieruchomości w budynkach gdzie funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe oraz zachowanie zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie - w przypadku zbycia lokalu przez nabywającego – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Łazy przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

4. Ze sprzedaży na rzecz najemców wyłącza się :

- 1) lokale z najmem socjalnym i budynki z lokalami o standardzie lokali z najmem socjalnym, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
- 2) lokale o obniżonym standardzie technicznym,
- 3) lokale zadłużone,
- 4) lokale, których najemcy korzystają z dodatku mieszkaniowego przez okres co najmniej 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o wykup,
- 5) lokale znajdujące się w budynkach szkoły oraz zakładu opieki zdrowotnej,

6) lokale w budynkach wskazanych w tabeli 27.

Tabela 27. Budynki wyłączone ze sprzedaży lokali na rzecz najemców

Adres budynku	Liczba lokali
Łazy, ul. Daszyńskiego 21	8
Łazy, ul. Daszyńskiego 38	13
Łazy, ul. Daszyńskiego 40	10
Łazy, ul. Stara Cementownia 1	4
Łazy, ul. Stara Cementownia 5	12
Łazy, ul. Stara Cementownia 6	12
Łazy, ul. Stara Cementownia 8	15
Łazy, ul. Kolejowa 5	36
Szkoła, Łazy, ul. Szkolna 2	1
Wysoka, ul. Fabryczna 5	4
Szkoła, Niegowonice, ul. Szkolna 11	2
Szkoła, Wysoka, ul. Mickiewicza 8	1
Szkoła, Rokitno Szlacheckie, ul. Szkolna 2	1
ZOZ, Chruszczobród, ul. Bema 3	2
Szkoła, Grabowa, ul. Szkolna 34	2

5. Szacuje się średnioroczną sprzedaż na poziomie 5 lokali mieszkalnych.

6. Gmina Łazy może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6. Konieczność racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, związana w szczególności z utrzymaniem technicznym budynków mieszkalnych na właściwym poziomie oraz remontami lokali oddawanych przez gminę do wynajmu, zobowiązuje Gminę Łazy do prowadzenia efektywnej polityki czynszowej. Wzrastające koszty usług i ceny mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność systematycznej poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego powodują, że w kolejnych latach następować będzie stopniowy wzrost kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, co spowoduje konieczność urealniania stawek czynszu za wynajem lokali mieszkalnych, czynszu za najem socjalny lokali oraz tymczasowych pomieszczeń do poziomu pełnego pokrycia kosztów utrzymania eksploatacyjnego i technicznego.

§ 7. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokal mieszkalny,
- 2) czynsz za najem socjalny lokalu,
- 3) czynsz za tymczasowe pomieszczenie.

§ 8.1. Wysokość stawek czynszu wynajmu 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu lokali z najmem socjalnym i tymczasowych pomieszczeń, ustala Burmistrz Gminy Łazy, w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz postanowień niniejszego Programu.

2. Stawka czynszu za najem tymczasowych pomieszczeń nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Łazy.

§ 9.1. Wysokość czynszu dla danego lokalu będzie ustalana w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające i podwyższające jego wartość użytkową.

2. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- 1) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu
 - a) lokal mieszkalny położony poza terenem miasta do 5%
 - b) lokal mieszkalny położony na poddaszu do 5%
 - c) lokal z toaletą na zewnątrz budynku do 10%
 - d) lokal o złym stanie technicznym do 5%
- 2) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu
 - a) lokal położony w budynku po termomodernizacji (docieplenie elewacji) do 5%
 - b) lokal mieszkalny wyposażony w w.c. do 10%
 - c) lokal mieszkalny wyposażony w łazienkę w lokalu do 10%
 - d) lokal mieszkalny z doprowadzoną instalacją gazową do 10%
 - e) lokal mieszkalny z doprowadzonym centralnym ogrzewaniem do 10%

3. Czynniki obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania czynszu za najem socjalny lokalu i tymczasowe pomieszczenie.

§ 10.1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy mogą występować z wnioskiem o obniżkę stawki czynszu, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3,5% wartości odtworzeniowej budynku mieszkalnego.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1, jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełnia kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. W sytuacji gdy wystąpią warunki przewidziane w ust. 1, możliwy do zastosowania procent obniżki określać będzie zarządzenie Burmistrza Gminy Łazy.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 11.1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności, które mają na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

2. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Łazy prowadzone jest w sposób bezpośredni przez Gminę jako właściciela zasobu - umożliwiający zachowanie pełnego nadzoru nad gospodarowaniem zasobem i zapewnia pełne wykorzystanie funkcji właścicielskich przez Gminę Łazy, optymalizację kosztów i efektywność świadczonych usług. W związku z tym w okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie formy prawnej zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 12.1. W celu realizacji założeń umożliwiających racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Łazy przewiduje się ponoszenie zarówno stałych, jak i okresowych kosztów związanych z utrzymaniem zasobu w nieruchomościach, których Gmina Łazy jest właścicielem lub też

współwłaścicielem przyjmując, że na koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym składają się w szczególności:

- 1) opłaty niezależne od właściciela – koszty dostawy usług do nieruchomości i lokali,
- 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym związane z: administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, administracyjne), utrzymaniem porządku i czystości, pozostałymi wydatkami dotyczącymi zasobu, takimi jak: ubezpieczenie nieruchomości, podatki, obsługa finansowa, ochrona mienia i inne,
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Łazy jest współwłaścicielem,
- 4) koszty remontów budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii,
- 5) koszty modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, doposażenia w instalacje oraz remonty kapitalne,
- 6) koszty budownictwa komunalnego,
- 7) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.

2. Koszty wskazane w ust. 1, które z uwagi na obowiązujące przepisy zobowiązana jest ponosić Gmina Łazy, pokrywane będą z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy, m.in. z przychodów osiągniętych z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali użytkowych i opłat za dzierżawę terenu,
- 2) z dotacji z budżetu państwa,
- 3) z dotacji z Unii Europejskiej pozyskanych w ramach dostępnych programów,
- 4) z pożyczek i kredytów,
- 5) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

3. W oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. z późniejszymi zmianami, Gmina Łazy jest zobowiązana do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów remontów w nieruchomościach stanowiących jej współwłasność w wysokości ustalonej na dany rok kalendarzowy uchwałami wspólnot mieszkaniowych, wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości. Wysokość tych kosztów z uwagi na prowadzoną sprzedaż lokali będzie ulegać zmianom.

4. Przewidywane w każdym roku obowiązywania Programu przychody z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń, koszty utrzymania i remontów lokali i tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia Tabela nr 28 i Tabela nr 29.

Tabela 28. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy przy założeniu braku zaległości czynszowych

Wyszczególnienie	Lata					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pu lokali mieszkalnych w m ²	5464,05	5191,33	4918,61	4645,89	4373,17	4100,45
Pu lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	5372,64	5 191,33	4 918,61	4 645,89	4 373,17	4 100,45
Przychód roczny w zł	472290,71	483157,08	503616,48	523452,43	542185,62	559178,37
Pu najmu socjalnego w m ²	1564,18	1630,00	1716,82	1803,64	1890,46	1977,28
Pu najmu socjalnego czynszowanego w m ²	1108,27	1174,09	1260,91	1347,73	1434,55	1521,37
Przychód roczny w zł	42258,3	47433,24	56047,45	65850,09	77035,34	89791,26
Pu tymczasowych pomieszczeń w m ²	0,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00
Przychód roczny w zł	0,00	739,20	842,10	946,05	1040,13	1144,29
Razem przychody zł	514549,01	531329,52	560506,03	590248,56	620261,08	650113,91

Koszty remontów budynków w 100% własności gminy w zł	55412,00	100000,00	100000,00	100000,00	100000,00	100000,00
Modernizacje budynków w 100% własności gminy w zł	11082,40	50000,00	50000,00	50000,00	50000,00	50000,00
Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł	116852,00	110842,04	104685,03	98528,03	92371,02	86214,01
<i>w tym modernizacje w zł</i>	<i>46740,80</i>	<i>44336,82</i>	<i>41874,01</i>	<i>39411,21</i>	<i>36948,41</i>	<i>34485,60</i>
Koszty remontów i modernizacji lokali w zł	104600,00	65000,00	55000,00	85000,00	95000,00	112000,00
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł	90261,41	93974,77	97478,46	101026,92	104084,73	106830,40
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy w zł	41533,00	45686,30	50254,93	55280,42	60808,47	66889,31
Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych w zł	7429,69	8172,66	0,00	0,00	0,00	0,00
Inwestycje w zł	282425,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>w tym dofinansowanie inwestycji</i>	<i>96841,95</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Razem koszty w zł	709596,45	473675,78	457418,42	489835,37	502264,22	521933,72
Stopień pokrycia kosztów utrzymania zasobu czynszem najmu w zł	- 98205,49	+57653,74	+103087,61	+100413,19	+117996,87	+128180,19

Tabela 29. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy przy założeniu zaległości czynszowych

Wyszczególnienie	Lata					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pu lokali mieszkalnych w m ²	5464,05	5191,33	4918,61	4645,89	4373,17	4100,45
Pu lokali mieszkalnych czynszowanych w m ²	5372,64	5 191,33	4 918,61	4 645,89	4 373,17	4 100,45
Przychód roczny w zł	472290,71	483157,08	503616,48	523452,43	542185,62	559178,37
Pu najmu socjalnego w m ²	1564,18	1630,00	1716,82	1803,64	1890,46	1977,28
Pu najmu socjalnego czynszowanego w m ²	1108,27	1174,09	1260,91	1347,73	1434,55	1521,37
Przychód roczny w zł	42258,3	47433,24	56047,45	65850,09	77035,34	89791,26
Pu tymczasowych pomieszczeń w m ²	0,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00
Przychód roczny w zł	0,00	739,20	842,10	946,05	1040,13	1144,29
Razem przychody zł	514549,01	531329,52	560506,03	590248,56	620261,08	650113,91
Współczynnik windykacji	0,76	0,78	0,80	0,82	0,84	0,86
Przychód z uwzględnieniem współczynnika windykacji	391057,25	414437,02	448404,82	484003,82	521019,31	559097,97
Koszty remontów budynków w 100% własności gminy w zł	55412,00	100000,00	100000,00	100000,00	100000,00	100000,00
Modernizacje budynków w 100% własności gminy w zł	11082,40	50000,00	50000,00	50000,00	50000,00	50000,00
Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł	116852,00	110842,04	104685,03	98528,03	92371,02	86214,01
<i>w tym modernizacje w zł</i>	<i>46740,80</i>	<i>44336,82</i>	<i>41874,01</i>	<i>39411,21</i>	<i>36948,41</i>	<i>34485,60</i>
Koszty remontów i modernizacji lokali w zł	104600,00	65000,00	55000,00	85000,00	95000,00	112000,00

Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł	90261,41	93974,77	97478,46	101026,92	104084,73	106830,40
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy w zł	41533,00	45686,30	50254,93	55280,42	60808,47	66889,31
Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych w zł	7429,69	8172,66	0,00	0,00	0,00	0,00
Inwestycje w zł	282425,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>w tym dofinansowanie inwestycji</i>	<i>96841,95</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Razem koszty	709596,45	473675,78	457418,42	489835,37	502264,22	521933,72
Stopień pokrycia kosztów utrzymania zasobu czynszem najmu w zł	-221697,25	-59238,75	-9013,60	-5831,55	+18755,09	+37164,24

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

§ 13.1. Dla zrealizowania przyjętych założeń w Programie zakłada się systematyczny wzrost kosztów działalności remontowej i modernizacyjnej (Tabela nr 30).

2. Mając na uwadze obecny stan techniczny zasobu Gminy Łazy oraz potrzeby remontowe, w okresie obowiązywania Programu wzrost nakładów remontowych związany będzie bezpośrednio ze wzrostem przychodów czynszowych z wynajmu lokali mieszkalnych, najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń, co umożliwi zdecydowaną poprawę stanu technicznego budynków i lokali.

3. W latach 2020-2024 nie przewiduje się ponoszenia kosztów inwestycyjnych.

Tabela 30. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rocznie

Wyszczególnienie	Lata				
	2020	2021	2022	2023	2024
Koszty remontów budynków w 100% własności gminy w zł	100000,00	100000,00	100000,00	100000,00	100000,00
Modernizacje budynków w 100% własności gminy w zł	50000,00	50000,00	50000,00	50000,00	50000,00
Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł	110842,04	104685,03	98528,03	92371,02	86214,01
<i>w tym modernizacje w zł</i>	<i>44336,82</i>	<i>41874,01</i>	<i>39411,21</i>	<i>36948,41</i>	<i>34485,60</i>
Koszty remontów i modernizacji lokali w zł	65000,00	55000,00	85000,00	95000,00	112000,00
Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł	93974,77	97478,46	101026,92	104084,73	106830,40
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy w zł	45686,30	50254,93	55280,42	60808,47	66889,31
Koszty inwestycyjne w zł	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem koszty utrzymania zasobu w zł	465503,11	457418,4	489835,4	502264,2	521933,72

4. Przewiduje się, że wysokość bieżących kosztów uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu,
- 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury,
- 3) bieżących potrzeb remontowych,
- 4) działań na rzecz ograniczenia niskiej emisji,
- 5) wysokości zmieniających się systematycznie kosztów usług i mediów.

5. Przewidywane koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy będą się kształtować na poziomie szacowanym w Tabeli nr 30 z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i uzależnione bezpośrednio od wysokości przychodów z czynszu oraz innych możliwych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej. Szacunki związane z wysokością tych kosztów mogą ulec zmianie, w szczególności z uwagi na zmianę przepisów prawa, sytuacji finansowej gminy, dostępności środków zewnętrznych.

Rozdział 8

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

§ 14.1. Poprawa wykorzystania i racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łazy następować będzie poprzez podejmowanie nowych oraz kontynuowanie obecnie prowadzonych działań w zakresie:

- 1) utworzenia w zasobie tymczasowych pomieszczeń dla realizacji wyroków sądowych bez prawa do najmu socjalnego poprzez wykorzystanie na ten cel lokali o obniżonym standardzie,
- 2) zwiększania w zasobie udziału lokali z najmem socjalnym lokali do poziomu zapewniającego systematyczne zaspokajanie potrzeb osób najuboższych,
- 3) przeprowadzania zamian lokali mieszkalnych w celu racjonalnego prowadzenia napraw i remontów lokali po wcześniejszym dostarczeniu lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania lub z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu mieszkalnego w przypadkach określonych w uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 4) tworzenia najemcom lokali mieszkalnych warunków do podejmowania świadomej inicjatywy poprawy warunków mieszkaniowych we własnym zakresie w ramach zamian z kontrahentami,
- 5) umożliwienia przyszłym najemcom lokali przeprowadzanie remontów lokali we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów,
- 6) podjęcia działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako najem socjalny, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia podaży najmu socjalnego lokali,
- 7) kontynuowania oraz doskonalenia działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela rozkładanie długów na raty nawet długoterminowe, stosowanie obniżek czynszu, wpisywanie dłużników do KRD,
- 8) egzekwowania od najemców lokali obowiązków w zakresie przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego i uświadamiania o konsekwencjach nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego i prawa sąsiedzkiego;
- 9) bieżącego monitorowania zawartych umów najmu na lokale mieszkalne, tymczasowe pomieszczenia, w ramach najmu socjalnego i wypowiadanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym gminy lub podnajmują lokale bez zgody właściciela zasobu,
- 10) kontynuowania działań związanych z „wychodzeniem” ze współwłasności w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 11) podejmowania działań w celu pozyskiwania środków zewnętrznych i funduszy celowych na remonty nieruchomości,
- 12) pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo komunalne z dostępnych programów pomocowych oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
- 13) dążenia do poprawy zagospodarowania terenów zielonych i rekreacyjnych, funkcjonalności ciągów komunikacyjnych w otoczeniu budynków stanowiących własność gminy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Łazy.

2. Aby powiększyć obecny mieszkaniowy zasób Gminy Łazy o dodatkowe lokale mieszkalne planuje się:

- 1) ewentualny najem lokali mieszkalnych i nabywanie lokali na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych,
- 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
- 3) powiększanie zasobu lokali mieszkalnych w wyniku regulacji stanów prawnych, komunalizacji,
- 4) adaptację „pustostanów” na lokale mieszkalne, na najem socjalny lokali lub tymczasowe pomieszczenia,
- 5) podejmowanie działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do rozwijania inwestycji budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy Łazy,
- 6) stworzenie rezerwy terenowej dla potrzeb rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Gminie Łazy.