



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 maja 2023 r.

Poz. 3948

UCHWAŁA NR RG.0007.514.2023 RADY GMINY LYSKI

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lyski na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) oraz po przeprowadzeniu konsultacji zgodnie z uchwałą Nr RG.0007.34.2015 Rady Gminy Lyski z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie określenia zasad i trybu przeprowadzenia konsultacji z radami działalności pożytku publicznego, organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ustawy z 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego

Rada Gminy Lyski uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lyski na lata 2023-2027, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lyski.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lyski

Stanisław Hałacz

Załącznik do uchwały Nr RG.0007.514.2023

Rady Gminy Lyski

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lyski na lata 2023-2027**Rozdział 1.****Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lyski na lata 2023-2027 zwany w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lyski, a także ustalić strategię działania gminy w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lyski został opracowany na pięć lat i zawiera prognozę działań gminy ukierunkowanych na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lyski.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

§ 2. 1. Mieszkaniowy Zasób Gminy Lyski, objęty Wieloletnim Programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Lyski. Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. ilość lokali wynosi 23.

L.p.	Miejscowość/ adres	adres lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu
1.	Adamowice ul. Rybnicka 36	Adamowice, ul. Rybnicka 36/1	72,94 m ²
2.		Adamowice, ul. Rybnicka 36/2	65,58 m ²
3.		Adamowice, ul. Rybnicka 36/3	97,98 m ²
4.	Adamowice ul. Rybnicka 25	Adamowice, ul. Rybnicka 25	96,49 m ²
5.	Żytna ul. Rybnicka 21	Żytna, ul. Rybnicka 21/1	56,76 m ²
6.		Żytna, ul. Rybnicka 21/2	88,12 m ²
7.	Lyski ul. Robotnicza 4	Lyski, ul. Robotnicza 4/1	29,89 m ²
8.		Lyski, ul. Robotnicza 4/2	30,23 m ²
9.		Lyski, ul. Robotnicza 4/3	15,58 m ²
10.		Lyski, ul. Robotnicza 4/4	19,08 m ²
11.		Lyski, ul. Robotnicza 4/5	30,38 m ²
12.	Lyski ul. Bogunicka 1	Lyski, ul. Bogunicka 1/1	18,29 m ²

13.	Dzimierz ul. Rzuchowska 27	Dzimierz, ul. Rzuchowska 27/1	42,20 m ²
14.		Dzimierz, ul. Rzuchowska 27/2	42,20 m ²
15.		Dzimierz, ul. Rzuchowska 27/3	42,20 m ²
16.	Dzimierz ul. Wygony 1	Dzimierz, ul. Wygony 1/1	52,80 m ²
17.		Dzimierz, ul. Wygony 1/2	52,80 m ²
18.		Dzimierz, ul. Wygony 1/3	52,80 m ²
19.	Dzimierz ul. Wygony 2	Dzimierz, ul. Wygony 2/2	50,80 m ²
20.		Dzimierz, ul. Wygony 2/3	50,80 m ²
21.		Dzimierz, ul. Wygony 2/4	50,80 m ²
22.	Raszczyce ul. Raciborska 131	Raszczyce, ul. Raciborska 131	88,36 m ²
23.	Pstrążna ul. Szkolna	ul. Szkolna	46,79 m ²

2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na lata 2023-2027

L.p.	Lokalizacja	Ilość lokali	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025	Rok 2026	Rok 2027
Budynki przeznaczone do remontu							
1	Adamowice, ul. Rybnicka 36	5	zły	zły	dobry	dobry	dobry
3	Lyski, ul. Robotnicza 4	5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4	Dzimierz, ul. Rzuchowska 27	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5	Dzimierz, ul. Wygony 1	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Dzimierz, ul. Wygony 2	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7	Raszczyce ul. Raciborska 131	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8	Żytka ul. Rybnicka 21	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9	Lyski ul. Bogunicka 1/1	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10	Adamowice ul. Rybnicka 25	1	zły	zły	zły	zły	zły
11	Pstrążna ul. Szkolna	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

Prognoza na dzień 31.12.2024 to 25 mieszkań, zwiększenie zasobu mieszkaniowego wynika z:

- podziału mieszkań w budynku położonym w Adamowicach przy ulicy Rybnickiej 36 uzyskać będzie można 2 dodatkowe mieszkania. Propozycja podziału mieszkań wynika z faktu, że istnieje popyt na lokale komunalne o mniejszej powierzchni, natomiast obecne zasoby komunalne charakteryzują się niskim stopniem wykorzystania powierzchni użytkowej w budynkach stanowiących własność Gminy.

Rozdział 3.

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

§ 3. 1. Mając na celu poprawę stanu technicznego budynków określonych na podstawie przeglądów technicznych i okresowych określa się podstawowe potrzeby remontowe, które obejmują:

- 1) wymianę instalacji elektrycznej,
- 2) malowanie klatek schodowych,
- 3) wymianę stolarki okiennej,
- 4) wymianę stolarki drzwiowej,
- 5) wzmocnienie dachu,
- 6) uzupełnienie ubytków w poszyciu dachowym,
- 7) orygnnowanie,
- 8) osuszanie piwnic,
- 9) wymiana schodów oraz podłóg
- 10) naprawa kominów,
- 11) osuszanie fundamentów,
- 12) odnowienie elewacji.

2. Plan remontów i modernizacji obejmujący lata 2023-2027 zapewnia poprawę stanu technicznego budynków oraz lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego.

- 1) W latach 2023-2027 planuje się wykonanie termomodernizacji budynku mieszkalnego w Adamowicach przy ulicy Rybnickiej 36.
- 2) W roku 2023 planuje się wymianę źródła ciepła w budynku gminnym w Raszczykach przy ul. Raciborskiej 131.
- 3) W roku 2025 planuje się wymianę źródła ciepła w budynku gminnym w Adamowicach przy ul. Rybnickiej 25.
- 4) w latach 2023 -2027 planuje się bieżące remonty budynków mieszkalnych.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4. W latach objętych niniejszym Programem Gmina Lyski planuje sprzedaż lokalu mieszkalnego położonego w Adamowicach przy ulicy Rybnickiej 25.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokal mieszkalny,
- 2) za lokale socjalne,
- 3) za lokale o powierzchni powyżej 80 m².

2. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy Lyski, który określając stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do uwzględnienia ustawowych czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, np.:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

3. Pełno standardowe mieszkanie to lokal mieszkalny wyposażony w centralne ogrzewanie, instalację wodno-kanalizacyjną, łazienkę i wc. W zależności od wyposażenia mieszkań, do stawki bazowej zastosowane zostaną obniżki. Stawka bazowa ustalona będzie dla mieszkań wyposażonych w łazienkę, wc, instalację centralnego ogrzewania i instalację wodociągowo-kanalizacyjną. Obniżki natomiast stosowane będą w przypadku braku instalacji centralnego ogrzewania, instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, łazienki, wc oraz w przypadku usytuowania mieszkania w suterenie lub na poddaszu. Bazową stawkę czynszu ustala odrębnym zarządzeniem Wójt Gminy Lyski.

4. Ustala się czynniki obniżające stawki czynszu:

- 1) brak instalacji centralnego ogrzewania – obniżka o 10%,
- 2) brak instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej – obniżka o 10%,
- 3) brak łazienki – obniżka o 10%,
- 4) brak wc w lokalu – obniżka o 5%,
- 5) brak wc w budynku – obniżka o 10%,
- 6) mieszkanie w suterenie, lub na poddaszu – obniżka o 5%

Rozdział 6.

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

§ 6. 1. Lokale oraz budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy Lyski zarządzane są przez Wójta Gminy Lyski.

2. W latach 2023-2027 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Lyski.

3. Gospodarowanie zasobem gminy polega na:

- 1) Dążeniu do zapewnienia najemcom lokali, podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) Prowadzeniu spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieraniu opłat za czynsz oraz opłat niezależnych,
- 3) Dokonywaniu bieżących przeglądów technicznych zgodnie z przepisami prawa, remontów, konserwacji i modernizacji, ubezpieczaniu budynków,
- 4) Wykonywaniu czynności związanych z naliczeniem należności i windykacją tych należności.

Rozdział 7.

Źródła finansowe gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. 1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2027 będą przychody z tytułu czynszu za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lyski, a także środki własne z budżetu gminy Lyski.

2. Dodatkowym źródłem finansowania będą środki zewnętrzne pozyskane na inwestycje z budżetu państwa, funduszy unijnych.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 8. 1. Prognozowana wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lyski, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Lp.	Lata finansowania	Koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali mieszkalnych	Koszt remontów budynków i lokali mieszkalnych	Koszt modernizacji budynków i lokali mieszkalnych (koszt inwestycji)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi Lyski ul. Bogunicka 1/1
1.	2023	92.000,00	26.900,00	200.000,00	3.400,00
2.	2024	105.000,00	30.900,00	500.000,00	3.500,00
3.	2025	120.000,00	35.580,00	550.000,00	4.000,00
4.	2026	138.000,00	40.920,00	200.000,00	4.000,00
5.	2027	158.000,00	47.000,00	200.000,00	4.000,00

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali

§ 8. 1. Gmina Lyski dopuszcza możliwość zamiany lokali w celu przekwaterowania najemców na okres prowadzenia prac remontowych budynków i lokali mieszkalnych.

2. Gmina Lyski planuje sprzedaż lokalu mieszkalnego położonego w Adamowicach przy ulicy Rybnickiej 25.

3. Ponadto w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lyski, planuje się realizację poniższych działań:

- 1) Podejmowania działań zmierzających do nieodpłatnego pozyskiwania budynków stanowiących mienie innych podmiotów,
- 2) Zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację i obniżenie zaległości czynszowych,
- 3) Przeznaczenie części lokali o niskim standardzie na najem socjalny,
- 4) Wykorzystanie możliwości pozyskiwania unijnych środków finansowych w ramach istniejących programów na remonty budynków i lokali mieszkalnych.
- 5) Dostosowanie remontów budynku i lokali do istniejących potrzeb mieszkaniowych.