



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 27 lutego 2025 r.

Poz. 1359

UCHWAŁA NR XII/86/2025 RADY MIEJSKIEJ W ŁAZACH

z dnia 26 lutego 2025 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łazy na lata 2025-2029”

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 2023 r., poz. 725) 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 2024 r., poz. 1465)

Rada Miejska w Łazach uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łazy na lata 2025-2029 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łazach

Dariusz Tabas

Załącznik do uchwały Nr XII/86/2025
Rady Miejskiej w Łazach
z dnia 26 lutego 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁAZY NA LATA 2025-2029

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Gmina Łazy realizuje zadanie własne w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez wskazywanie lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Z uwagi na obowiązki wskazane w ust. 1 przyjęto, że w okresie objętym Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łazy (dalej Program) będą podejmowane działania, mające na celu utrzymanie posiadanego zasobu mieszkaniowego na poziomie umożliwiającym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, spełniających kryteria, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2023 poz. 725), zawarte w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Łazy.

3. W pierwszej kolejności Gmina Łazy będzie realizować zadania dotyczące zapewnienia lokali z najmem socjalnym i lokali zamiennych.

4. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej będzie wykonywane przez zasób mieszkaniowy Gminy Łazy.

5. Dopuszcza się możliwość najmu lokali mieszkalnych przez Gminę Łazy w budynkach będących własnością osób fizycznych lub prawnych z prawem podnajmu.

§ 2. Przyjmuje się, że efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Łazy będzie oparte na:

- 1) polityce czynszowej uwzględniającej zmiany bieżących kosztów eksploatacji zasobu oraz potrzeby remontowe budynków i lokali;
- 2) polityce remontowej zakładającej odpowiednie nakłady finansowe na poprawę stanu technicznego zasobu,
- 3) polityce zamian lokali dążącej do optymalizacji wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym gminy,
- 4) polityce zasobowej kształtującej odpowiednią podaż lokali pod najem socjalny, lokali zamiennych oraz lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 5) polityce prywatyzacyjnej uwzględniającej sprzedaż lokali Gminy Łazy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 3. Program oparto na diagnozie stanu ilościowego i jakościowego zasobu Gminy Łazy oraz potrzeb mieszkaniowych na dzień 30 listopada 2024 r.

Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ŁAZY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 4. W celu realizacji zadania własnego Gminy Łazy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej podaż lokali w kolejnych latach będzie dostosowana do bieżących potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych kwalifikujących się na najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy, tj.:

- 1) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy na czas nieoznaczony,

Tabela 4. Struktura wiekowa budynków w 100% własności Gminy Łazy wraz z prognozą

Lata budowy	30.11. 2024	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029
Wybudowane przed 1918 rokiem	1	1	1	1	1	1
Wybudowane w latach 1918-1944	3	3	3	3	3	3
Wybudowane w latach 1945-1970	4	4	4	4	4	4
Wybudowane w latach 1971-1988	0	0	0	0	0	0
Wybudowane w latach 1989-2002	0	0	0	0	0	0
Wybudowane w latach 2003-2024	0	0	0	0	0	0
Razem	8	8	8	8	8	8

§ 6. W celu realizacji przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn. Dz. U. 2024 poz. 1283 z późn. zm.) Gmina Łazy, w przypadku wystąpienia potrzeb, będzie udostępniać lokale na mieszkania chronione treningowe lub wspomagane.

§ 7. Dopuszcza się możliwość przeznaczania lokali o niskim standardzie na tymczasowe pomieszczenia, w przypadku wystąpienia takich potrzeb.

§ 8. 1. Na dzień 30 listopada 2024 r. na najem socjalny lokalu oczekiwały 23 gospodarstwa domowe, a na najem lokalu mieszkalnego 8 gospodarstw domowych. Nie występowały potrzeby w zakresie konieczności wskazania najmu socjalnego lokalu z tytułu wyroków sądowych i orzeczonych przez sąd eksmisji.

2. W latach 2022-2024, w wyniku dokonanej weryfikacji, na listę do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w oparciu o kryteria dochodowe wpisywanych było rocznie do 7 gospodarstw domowych, nie występowały potrzeby z tytułu wyroku sądowego o eksmisję z prawem do najmu socjalnego, a na liście do zawarcia umowy na najem lokalu dla gospodarstw domowych o niskich dochodach umieszczanych było do 4 gospodarstw domowych, spełniających kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy.

3. Rocznie do ponownego zasiedlenia odzyskiwanych było od 2 do 6 lokali.

4. W latach obowiązywania Programu potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych będą realizowane poprzez:

- 1) odzysk lokali z tzw. ruchu ludności,
- 2) odzysk lokali od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego,
- 3) ewentualne przejęcie budynków lub lokali na podstawie obowiązujących przepisów m.in. w ramach spadkobrania lub zasiedzenia,
- 4) najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście,
- 5) zawieranie na zwalniane lokale o niższym standardzie użytkowym, w miarę występujących potrzeb, umów najmu socjalnego lokalu.

§ 9. 1. Wyposażenie budynków i lokali w infrastrukturę techniczną na dzień 30.11.2024 r. prezentuje tabela 5.

2. Stan techniczny budynków i lokali w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem według stanu na dzień 30.11.2024 r. prezentuje tabela 6.

3. Szczegółowy stan techniczny poszczególnych budynków mieszkalnych będących w 100% własnością Gminy Łazy według stanu na dzień 30.11.2024 r. prezentuje tabela 7.

4. Prognozowany stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy w poszczególnych latach obowiązywania Programu przedstawia tabela 8, 9, 10.

Tabela 5. Wyposażenie budynków i lokali w infrastrukturę techniczną według stanu na dzień 30.11.2024 r.*

Wyposażenie	Budynki		Lokale	
	Liczba	% ogółu	Liczba	% ogółu
Z przyłączem sieci wodociągowej	26	100%	172	100%
Z przyłączem sieci kanalizacyjnej	21	80,77%	126	73,25%
Z przyłączem gazowym	17	65,38%	22	12,79%
Z przyłączem sieci ciepłowniczej	6	23,08%	10	5,81%
Z przyłączem sieci CWU	0	0	0	0

*bez budynków szkół

Tabela 6. Stan techniczny lokali w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem według stanu na dzień 30.11.2024 r.*

Stan techniczny	Liczba budynków	Liczba lokali
Bardzo dobry – lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0
Dobry – lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	17	58
Średni – lokale w budynkach wymagających remontów poszczególnych elementów	8	99
Zły – lokale bez łazienek i toalet, jak również usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	1 **	15

*bez budynków szkół

** Łazy, Stara Cementownia 8

Tabela 7. Stan techniczny poszczególnych budynków mieszkalnych stanowiących 100% własności Gminy Łazy według stanu na 30.11.2024 r.*

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

*bez budynków szkół

Tabela 8. Prognoza wyposażenia budynków w infrastrukturę techniczną*

Wyposażenie	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029
Z przyłączem sieci wodociągowej	26	26	26	26	26
Z przyłączem sieci kanalizacyjnej	22	24	24	24	24
Z przyłączem gazowym	17	17	17	17	17
Z przyłączem sieci ciepłowniczej	6	6	6	6	6
Z przyłączem sieci CWU	0	0	0	0	0

*bez budynków szkół

Tabela 9. Prognoza stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem*

Stan techniczny	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029
Bardzo dobry – lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0	0	0	0
Dobry – lokale w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	17	17	20	20	20
Średni – lokale w budynkach wymagających	8	8	5	5	5

remontów poszczególnych elementów					
Zły – lokale bez łazienek i toalet, jak również usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	1 **	1 **	1 **	1 **	1 **

*bez budynków szkół

** Łazy, Stara Cementownia 8

Tabela 10. Prognoza stanu technicznego poszczególnych budynków mieszkalnych stanowiących 100% własności Gminy Łazy*

Adres budynku		31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
Łazy, ul. Kolejowa 5	Dach i pokrycie dachowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Stolarka okienna i drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Elewacja	średni	średni	średni	średni	średni
	Piony wodne, kanalizacyjne	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Łazy, ul. Daszyńskiego 21	Dach i pokrycie dachowe	średni	średni	średni	średni	średni
	Stolarka okienna i drzwiowa	średni	średni	średni	średni	średni
	Elewacja	średni	średni	średni	średni	średni
	Piony wodne, kanalizacyjne	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Łazy, ul. Daszyńskiego 38	Dach i pokrycie dachowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Stolarka okienna i drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Piony wodne, kanalizacyjne	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Łazy, ul. Daszyńskiego 40	Dach i pokrycie dachowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Stolarka okienna i drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Piony wodne, kanalizacyjne	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Łazy, ul. Stara Cementownia 1	Dach i pokrycie dachowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Stolarka okienna i drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Elewacja	średni	średni	dobry	dobry	dobry
	Piony wodne, kanalizacyjne	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Łazy, ul. Stara Cementownia 5	Dach i pokrycie dachowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Stolarka okienna i drzwiowa	średni	średni	dobry	dobry	dobry
	Elewacja	średni	średni	dobry	dobry	dobry
	Piony wodne, kanalizacyjne	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Łazy, ul. Stara Cementownia 6	Dach i pokrycie dachowe	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Stolarka okienna i drzwiowa	średni	średni	dobry	dobry	dobry
	Elewacja	średni	średni	dobry	dobry	dobry
	Piony wodne,	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

	kanalizacyjne					
Wysoka, ul. Fabryczna 5	Dach i pokrycie dachowe	średni	średni	średni	średni	średni
	Stolarka okienna i drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Elewacja	średni	średni	średni	średni	średni
	Piony wodne, kanalizacyjne	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

*bez budynków szkół

Rozdział 3.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 10. 1. Posiadany przez Gminę Łazy zasób mieszkaniowy jest w zróżnicowanym stanie technicznym. Bezpośredni wpływ na aktualny stan techniczny zasobu ma data wybudowania poszczególnych budynków oraz skala prowadzonych w przeszłości przedsięwzięć remontowych i inwestycyjnych.

2. Obecny stan techniczny budynków oraz instalacji technicznych wskazuje na konieczność kontynuowania działalności remontowej i inwestycyjnej, 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. Wraz z działaniami remontowymi i modernizacyjnymi zachodzi konieczność wykonywania prac związanych z drobnymi naprawami poszczególnych elementów budynków, konserwacjami, usuwaniem awarii.

4. Za niezbędne przyjmuje się sukcesywną wymianę źródeł ciepła w lokalach mieszkalnych oraz dalszą, systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy.

5. Celem polityki remontowej 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) realizację zaleceń przeciwpożarowych,
- 3) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego,
- 4) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją, w tym wymiana pokryć dachowych, rynien i obróbek blacharskich,
- 5) zmniejszenie strat ciepła poprzez termomodernizację budynków,
- 6) likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła,
- 7) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu,
- 8) doposażenie lokali w brakującą infrastrukturę,
- 9) wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

§ 11. 1 Gminy Łazy poprzez działania remontowe i modernizacyjne dąży do osiągnięcia 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) szczelną instalację gazową,
- 5) sprawną instalację odgromową,
- 6) sprawnie działającą instalację wodociągową i kanalizacyjną,

- 7) bezpieczną instalację elektryczną, odpowiadającą obowiązującym wymogom technicznym,
- 8) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
- 9) szczelną i sprawną stolarkę okienną i drzwiową,
- 10) elewację bez ubytków tynków, odmalowaną, po termomodernizacji,
- 11) odmalowane klatki schodowe,
- 12) sprawnie działające instalacje i elementy wyposażenia technicznego naprawiane w zakresie nieobciążającym najemcy zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2023, poz. 725).

2. Zakłada się dalsze systematyczne zwiększanie środków finansowych na remonty i inwestycje zasobu.

3. Potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Łazy określane będą na każdy rok w oparciu o ocenę stanu technicznego budynków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. 2024, poz. 725 z późn. zm.).

4. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Łazy posiada udziały, wynikać będzie bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.

5. W 2025 r. wykonane zostanie przyłącze kanalizacyjne do budynków przy ul. Stara Cementownia 1 i ul. Kolejowa 5 w Łazach. W 2026 r. wykonane zostanie przyłącze kanalizacyjne do budynków przy ul. Stara Cementownia 5 i ul. Stara Cementownia 6 w Łazach oraz wykonane zostanie nowe przyłącze wodociągowe do budynków przy ul. Stara Cementownia 5 i ul. Stara Cementownia 6 w Łazach.

6. W przypadku pozyskania środków w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT), wykonane zostaną prace związane z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, izolacji pionowej oraz termomodernizacją budynków przy ul. Stara Cementowania 1, ul. Stara Cementowania 5 i ul. Stara Cementowania 6 w Łazach.

7. W miarę możliwości finansowych i przy założeniu pozyskiwania środków zewnętrznych m.in. z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz Funduszu Dostępności Banku Gospodarstwa Krajowego, Gmina Łazy będzie podejmować działania mające na celu polepszenie jakości otoczenia nieruchomości, w szczególności w zakresie:

- 1) usuwania barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 2) remontów dróg wewnętrznych i chodników,
- 3) zagospodarowania podwórek, urządzeń małej architektury, aranżowania przestrzeni wspólnych, nowych nasadzeń wieloletnich i zazielenienia powierzchni celem likwidacji wysp ciepła.

8. Efektem realizowanych działań, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, będzie:

- 1) ponoszenie ekonomicznie uzasadnionych kosztów eksploatacji budynków i lokali,
- 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
- 3) zahamowanie procesów dekapitalizacji budynków.

§ 12. Szacowane potrzeby w zakresie nakładów remontowych i inwestycyjnych oraz związane z tym szacunkowe potrzeby finansowe uwzględniające stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy przedstawia tabela 11 i 12.

Tabela 11. Analiza potrzeb oraz plan remontów i inwestycji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2025-2029

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
Budynki stanowiące współwłasność gminy KWOTOWO					
Udział Gminy Łazy w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	85 250	80 130	74 760	69 140	63 280
Budynki stanowiące 100% własność gminy (liczba budynków)					
Dachy	0	1	1	0	0
Instalacja elektryczna	0	0	2	0	0

Ogólnobudowlane	8	8	8	8	8
Modernizacje	0	0	0	0	0
Inwestycje – budowa przyłącza instalacji wodno - kanalizacyjnej	2	2	0	0	0
Inwestycje – termomodernizacja	0	0	3	0	0
Budynki stanowiące 100% własność gminy KWOTOWO w PLN					
Dachy	0	30000	40000	0	0
Instalacja elektryczna	0	0	50 000	0	0
Ogólnobudowlane	20 000	30 000	80 000	40 000	45 000
Modernizacje	0	0	0	0	0
Inwestycje – budowa przyłącza instalacji wodno - kanalizacyjnej	15 000	170 000	0	0	0
Inwestycje – termomodernizacja	0	0	508 000	0	0
Lokale stanowiące własność gminy KWOTOWO w PLN					
Remonty pustostanów	10 000	70 000	20 000	25 000	25 000
Stolarka okienna	5 000	4 000	150 000	4 000	4 000
Stolarka drzwiowa	2 000	2 200	3 000	3 500	3 500
Remont instalacji elektrycznej w lokalu	15 000	10 000	60 000	6 000	7 000
Inne prace	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Rzeczowe wykonanie remontów (liczba lokali)					
Remonty pustostanów	1	1	1	1	1
Stolarka okienna	2	1	28	1	1
Stolarka drzwiowa	1	1	1	1	1
Remont instalacji elektrycznej w lokalu	3	2	20	2	2
Inne prace	2	2	3	3	4

Tabela 12. Plan remontów i modernizacji budynków w 100% własności gminy

Adres budynku	Pokrycie dachowe	Stolarka okienna i drzwiowa	Izolacja pionowa	Elewacja	Piony wodno-kanalizacyjne	Instalacja odgromowa
Łazy ul. Daszyńskiego 21	–	–	–	–	–	wymiana
Łazy ul. Daszyńskiego 38	naprawa	–	–	–	–	–
Łazy ul. Daszyńskiego 40	naprawa	–	–	–	–	–
Łazy ul. Kolejowa 5	–	–	–	uzupełnienie ubytków	częściowa wymiana	–
Łazy ul. Stara Cementownia 1	–	wymiana	wymiana	wykonanie elewacji	–	–
Łazy ul. Stara Cementownia 5	–	wymiana	wymiana	wykonanie elewacji	–	–
Łazy ul. Stara Cementownia 6	–	wymiana	wymiana	wykonanie elewacji	–	–
Wysoka, ul. Fabryczna 5	–	–	–	–	–	–

Rozdział 4.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŁAZY W KOLEJNYCH LATACH

§ 13. 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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. 2024 poz. 1145 z późn. zm.) oraz zasady określone w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Łazach.

2. Kontynuowana będzie sprzedaż lokali na rzecz ich najemców.

3. Dopuszcza się sprzedaż wolnych lokali w formie przetargowej.

4. Proces sprzedaży lokali mieszkalnych uwzględniać będzie m.in.:

- 1) żądanie, w przypadku zbycia lokalu przez osobę nabywającą lokal od Gminy Łazy, zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. 2024 poz. 1145 z późn. zm.),
- 2) wychodzenie Gminy Łazy ze współwłasności w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.

5. Ze sprzedaży na rzecz najemców wyłącza się:

- 1) lokale z najmem socjalnym,
- 2) lokale mieszkalne o obniżonym standardzie technicznym, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczane będą na najem socjalny lub tymczasowe pomieszczenia,
- 3) lokale mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, tj. szkoły oraz zakładu opieki zdrowotnej,
- 4) lokale w budynkach wskazanych w tabeli 13.

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

7. W latach 2025-2029 sprzedawanych będzie 5 lokali rocznie.

Tabela 13. Budynki wyłączone ze sprzedaży lokali

Adres budynku	Liczba lokali
Łazy, ul. Daszyńskiego 21	8
Łazy, ul. Daszyńskiego 38	13
Łazy, ul. Daszyńskiego 40	10
Łazy, ul. Kolejowa 5	36
Łazy, ul. Stara Cementownia 1	4
Łazy, ul. Stara Cementownia 5	12
Łazy, ul. Stara Cementownia 6	12
Wysoka, ul. Fabryczna 5	4
Razem	99

Rozdział 5.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 14. Polityka czynszowa będzie realizowana z uwzględnieniem konieczności:

- 1) zróżnicowania stawek czynszowych w zależności od wartości użytkowej lokali oraz ich położenia,
- 2) zapewnienia wystarczających środków finansowych na pokrycie kosztów utrzymania zasobu, z uwzględnieniem niezbędnych nakładów na remonty,
- 3) stosowania działań osłonowych o charakterze podmiotowym poprzez system obniżek czynszów dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych,
- 4) kontynuacji działań windykacyjnych opłat czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne, najem socjalny i lokale zamienne,
- 5) prowadzenia zamian lokali, dostosowując powierzchnię lokali do potrzeb gospodarstw domowych i możliwości regulowania zobowiązań z tytułu umowy najmu.

§ 15. Wysokość stawek czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu socjalnego lokali ustala Burmistrz Łaz w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych oraz postanowień niniejszego Programu.

§ 16. Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkalnego określa się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynników podwyższających i obniżających jego wartość użytkową wynikających z:

- 1) położenia budynku na terenie Gminy Łazy,
- 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku,
- 3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

§ 17. 1. Na terenie Gminy Łazy tworzy się 2 strefy:

- 1) strefę miejską obejmującą miasto Łazy,
- 2) strefę peryferyjną obejmującą sołectwa: Turza, Kuźnica Masłońska, Rokitno Szlacheckie, Hutki Kanki, Grabowa, Skałbania, Niegowoniczki, Niegowonice, Trzebyczka, Chruszczobród, Chruszczobród Piaski, Wiesiółka, Wysoka oraz Ciągowice.

2. Stawka czynszu ulega obniżeniu o 5% ze względu na położenie budynku w wyznaczonej w ust. 1 strefie peryferyjnej.

§ 18. Stawka czynszu ulega obniżeniu o 5% jeżeli lokal mieszkalny położony jest na poddaszu.

§ 19. 1. Stawka czynszu ulega obniżeniu o 10% jeżeli lokal mieszkalny ma dostęp do toalety na zewnątrz budynku.

2. Stawka czynszu ulega podwyższeniu, jeżeli:

- 1) o 10% jeżeli lokal mieszkalny wyposażony jest w w.c.,
- 2) o 10% jeżeli lokal mieszkalny wyposażony jest w łazienkę,
- 3) o 10% jeżeli lokal mieszkalny wyposażony jest w instalację gazową,
- 4) o 10% jeżeli lokal mieszkalny wyposażony jest w centralne ogrzewanie.

3. Wyliczona stawka czynszu ulega okresowemu obniżeniu o 5%, jeżeli najemca nie ma możliwości korzystania powyżej 7 dni z istniejących w lokalu instalacji i urządzeń technicznych ze względu na prowadzony przez wynajmującego ich remont, modernizację lub wymianę.

§ 20. 1. Stawka czynszu ulega obniżeniu o 5% w przypadku lokali usytuowanych w budynku o złym stanie technicznym, odzwierciedlonym w protokołach z okresowej kontroli obiektów budowlanych.

2. Stawka czynszu ulega podwyższeniu o 5% jeżeli lokal mieszkalny położony jest w budynku po termomodernizacji (dociepleniu elewacji).

§ 21. Czynniki podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania czynszu za najem socjalny lokalu.

§ 22. Czynniki podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, nie stosuje się do stawek czynszowych ustalonych w wyniku przetargu.

§ 23. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu najmu.

2. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie ulepszeń.

§ 24. 1. Z wnioskiem o obniżkę stawki czynszu, ustalonej przez Burmistrza Łaz, mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy, w przypadku, gdy stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych wyniesie co najmniej 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego w stosunku rocznym.

2. Obniżka czynszu może zostać udzielona najemcy, który spełni progi dochodowe uzasadniające jej zastosowanie 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 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2023 poz. 725).

3. Stawka czynszu na wniosek najemcy może być obniżona na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia kompletnego wniosku lub aktualizacji wniosku, w zależności od wysokości uzyskiwanego dochodu o:

- 1) 30% dla najemców, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu najmu nie przekracza 75% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i nie przekracza 60% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
- 2) 20% dla najemców, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o obniżkę czynszu najmu przekracza 75%, ale nie przekracza 100% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego i przekracza 60%, ale nie przekracza 80% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

Rozdział 6.

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

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

- 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 2) prowadzenie gospodarki finansowej opartej o rachunek ekonomiczny,
- 3) utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym,
- 4) realizowanie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- 5) windykację należności oraz udzielanie ulg w ich spłacie,
- 6) zawieranie i rozwiązywanie umów najmu oraz przeprowadzanie eksmisji.

2. Zarządzanie i administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Łazy prowadzone jest w sposób bezpośredni przez Gminę Łazy jako właściciela zasobu, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. O powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną w budynkach wspólnot mieszkaniowych decydują współwłaściciele. Decyzja ta ma formę uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

4. W okresie objętym Programem nie przewiduje się zmian w zakresie formy prawnej zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Łazy.

Rozdział 7.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 26. 1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Łazy wymaga ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem eksploatacyjnym i technicznym zasobu mieszkaniowego zarówno w nieruchomościach, w których Gmina Łazy jest właścicielem, jak i współwłaścicielem.

2. Koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, do ponoszenia których zobowiązana jest Gmina Łazy, pokrywane będą ze środków finansowych pochodzących z dochodów budżetowych gminy.

3. Gmina Łazy, w miarę dostępnych zewnętrznych źródeł finansowania publicznej gospodarki mieszkaniowej, będzie aplikowała o: dotacje i granty z budżetu państwa, w szczególności w ramach Programów i Funduszy oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, pożyczki i/lub dotacje z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska, środki z Funduszy Europejskich, w tym w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT).

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 KOSZTY INWESTYCYJNE**

§ 27. 1. Na koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy składają się w szczególności:

- 1) koszty dostawy mediów do nieruchomości i lokali,
- 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, związane z utrzymaniem porządku i czystości, przeglądami technicznymi, konserwacją i drobnymi naprawami, usuwaniem awarii, ubezpieczeniem mienia, podatkami od nieruchomości, ochroną mienia, opłatami sądowymi, opłatami pocztowymi, usługami kominiarskimi, mediami w częściach wspólnych w budynkach w 100% własności gminy, utrzymania terenów przyległych do nieruchomości,
- 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina Łazy jest współwłaścicielem,
- 4) koszty remontów budynków i lokali,
- 5) koszty doposażenia w instalacje.
- 6) koszty termomodernizacji.

2. Gmina Łazy, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. 2021 poz. 1048 z późn. zm.) ponosi koszty zarządu nieruchomością wspólną, w tym koszty remontów i modernizacji, w nieruchomościach stanowiących jej współwłasność, w wysokości ustalonej na dany rok uchwałami wspólnot mieszkaniowych, wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:

- 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu,
- 2) liczby i zakresu usuwania stanów awaryjnych,
- 3) zmieniającej się liczby lokali w zasobie i struktury umów najmu,
- 4) cen materiałów i usług remontowych oraz modernizacyjnych,
- 5) niezbędnych nakładów na remonty odzyskanych lokali przeznaczanych do ponownego zasiedlenia,
- 6) usuwania skutków dewastacji budynków i lokali,
- 7) cen mediów dostarczanych do zasobu oraz kontraktowanych usług,
- 8) uchwalanych zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy przez właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 28. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy będą kształtować się na poziomie zakładanym w tabeli 14 z zastrzeżeniem, iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od faktycznych dochodów z czynszu, wysokości środków pozyskanych z innych źródeł, mogą ulegać zmianie.

Tabela 14. Wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także kosztów inwestycyjnych (w PLN)

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
Koszty bieżącej eksploatacji w budynkach 100% własność Gminy Łazy	25 000	26 400	27 100	27 800	28 500
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność Gminy Łazy	20 000	60 000	170 000	40 000	45 000
Koszty remontów lokali	52 000	106 200	253 000	58 500	59 500
Koszty modernizacji budynków i lokali stanowiących 100% własności Gminy Łazy	0	0	0	0	0

Koszty zarządu w nieruchomościach wspólnych	67 000	62 620	58 990	54 820	50 620
Fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych	85 250	80 130	74 760	69 140	63 280
Koszty inwestycyjne – budowa przyłącza instalacji wodno – kanalizacyjnej	15 000	170 000	0	0	0
Koszty inwestycyjne – termomodernizacja	0	0	508 000	0	0
Razem koszty	264 250	505 350	1 091 850	250 260	246 900

Rozdział 9.

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ŁAZY

§ 29. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łazy następować będzie poprzez podejmowanie nowych oraz kontynuowanie obecnie prowadzonych działań w zakresie:

- 1) zwiększania w zasobie udziału lokali z umowami na najmem socjalny lokalu do poziomu zapewniającego zaspokajanie potrzeb gospodarstwom domowym znajdującym się na liście oczekujących;
- 2) dostarczania lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania, z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu mieszkalnego w przypadkach określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łazy;
- 3) prowadzenia procesu zamian lokali mieszkalnych w celu likwidacji dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych a liczbą osób w nich zamieszkałych, a także dochodami gospodarstw domowych a możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu;
- 4) doskonalenia działań windykacyjnych w zakresie należności czynszowych, odszkodowań i innych opłat niezależnych od właściciela, rozkładanie długów na raty nawet długoterminowe;
- 5) egzekwowania od najemców lokali obowiązków w zakresie przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego i uświadamiania o konsekwencjach nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego i prawa sąsiedzkiego;
- 6) bieżącego monitorowania zawartych umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy podnajmują lub oddają do bezpłatnego użytkownika lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela lub z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;
- 7) wypowiedzania umów najmu najemcom, którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu nadającego się zamieszkania, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
- 8) weryfikacji umów najmu pod kątem kryterium wysokości dochodu zawartych po 21.04.2019 r., z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu;
- 9) wymiany nieekologicznych źródeł ogrzewania w celu zmniejszenia niskiej emisji i poprawy bezpieczeństwa użytkowników;
- 10) opomiarowania mediów w celu poprawy efektywności rozliczeń i zmniejszenia zużycia;
- 11) pozyskania bezwrotnego wsparcia na remonty pustostanów w ramach Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego;
- 12) zagospodarowania terenów wokół budynków, funkcjonalności ciągów komunikacyjnych w otoczeniu budynków stanowiących własność Gminy Łazy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Łazy;
- 13) współpracy z Regionalnym Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w obszarze rozwiązywania problemów mieszkaniowych lokalnej wspólnoty samorządowej.

§ 30. W latach obowiązywania Programu szacuje się sprzedaż lokali na poziomie 5 lokali rocznie.

§ 31. W okresie obowiązywania Programu niezbędne będzie wskazanie 1 lokalu zamiennego w 2025 roku. W latach 2026-2029 nie przewiduje się potrzeb w zakresie dostarczania lokali zamiennych.