

UCHWAŁA
RADY MIASTA ŁĘDZINY

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łędziny na lata 2023 - 2027"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.), po przeprowadzonych konsultacjach społecznych

Rada Miasta uchwała:

§ 1. Uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łędziny na lata 2023 - 2027, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łędziny.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie z dniem 01.01.2023 r.

BURMISTRZ

mgr Krystyna Wróbel

NACZELNIK
Wydział Gospodarki Miejskiej
mgr Jacek Saternus

Główny Specjalista
Referat Gospodarki Komunalnej

mgr Monika Lorek

Sprawa umiarkowana względem
interesu publicznego

Aleksandra Pająk-Jasińska

SKARBNIK MIASTA ŁĘDZINY

mgr Kinga Drabik

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łęczyny na lata 2023 – 2027

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łęczyny opracowany został stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) i swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

Analiza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Mieszkaniowy zasób Gminy Łęczyny tworzą lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale położone w budynkach będących współwłasnością gminy i osób fizycznych - w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Według stanu na 01.11.2022 r. mieszkaniowy zasób gminy to 86 lokali o łącznej powierzchni użytkowej **3 448,34 m²**:

- a) 16 *szt domki fińskie* o pow. 778,23 m² stanowiących własność gminy,
- b) 13 lokali o pow. 556,61 m² w 3 budynkach wspólnot mieszkaniowych z licencjonowanym zarządem wybranym przez właścicieli z udziałem gminy
 - ul. Gwarków 2-4 3 lokale 134,81 m²
 - ul. Hołodunowska 33 8 lokali 373,80 m²
 - ul. Pokoju 84-90 2 lokale 48,00 m²

13 lokali 556,61 m²

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 42,95 m²
- c) 16 lokali o pow. 728,03 m² w budynkach wspólnot mieszkaniowych z zarządem właścicielskim (zarząd wybrany spośród właścicieli), w którym gmina ma swoje udziały

- ul. Gwarków 10-12 1 lokal 36,25 m²
- ul. Hołodunowska 74 2 lokale 85,30 m²
- ul. Hołodunowska 35 1 lokali 54,18 m²
- ul. Hołodunowska 31 11 lokali 499,30 m²
- ul. Hołodunowska 22 1 lokal 53,00 m²

16 lokali 728,03 m²

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 45,50 m²

d) 13 lokali o pow. 514,87 m² w budynkach w całości należących do gminy - lokale komunalne

- ul. Lędzińska 47 6 lokali 331,46 m²
- ul. Kontnego 30 2 lokali 81,39 m²
- ul. Kupilasa 12 2 lokale 102,02 m²

13 lokali 514,87 m²

e) 28 lokali o pow. 761,04 m² w budynkach w całości należących do gminy - lokale socjalne

- ul. Pokoju 37- 19 lokali 567,38 m²
- ul. Kontnego 10- 8 lokali 175,35 m²
- ul. Kupilasa 12- 1 lokale 18,30 m²

28 lokali 761,04 m²

f) Gmina tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych, które będzie przyznawać dla osób, o których mowa w art. 25c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022, poz. 172 z późn. zm.).

- poprzez wynajmowanie pomieszczeń od innych właścicieli,
- na bazie własnego zasobu poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych.

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu gminy:

W związku z trwającym wykupem lokali gminnych przez najemców, mieszkaniowy zasób gminy będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszeniu.

Ponadto Gmina Lędziny planuje docelowo oddanie do użytku 25 lokali socjalnych o łącznej powierzchni około 790 m²:

- 2023 r. - 25 lokale socjalne;

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

Nieruchomości w postaci budynków mieszkalnych w zasobach gminy to najczęściej budynki w złym stanie technicznym, wymagające napraw i remontów, z różnym stanem infrastruktury.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI BUDYNKÓW I LOKALI

Analiza potrzeb mieszkaniowych

1. Podstawowym celem gminy jest dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno - bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez:

- a) tworzenie dogodnych warunków umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jak największej części wspólnoty samorządowej,
- b) podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację zasobu,
- c) zapewnienie odpowiedniej ilości lokali mieszkalnych dla rodzin, które ze względu na trudne warunki materialne, zdrowotne i inne nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- d) zapewnienie lokali socjalnych, przy wykorzystaniu istniejącego zasobu w nieruchomościach gminy. Konieczność systematycznego powiększania zasobu lokali socjalnych wynika z ustawowych regulacji zgodnie z którymi wyroki o eksmisję orzekane wobec kobiet w ciąży, niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych, obłożnie chorych oraz osób sprawujących opiekę nad takimi osobami, emerytami, rencistami, osobami spełniającymi kryteria do otrzymania świadczeń z pomocy socjalnej, a także wobec bezrobotnych, określają uprawnienie do lokalu socjalnego. Zapewnienie takich lokali należy do obowiązków gminy,
- e) sprawowanie odpowiedniego nadzoru oraz prowadzenie ścisłej współpracy z zarządcą zasobów komunalnych i zarządcami wspólnot, w których Gmina posiada swoje lokale.

Analiza potrzeb remontowych

1. Większość budynków wymaga remontu i modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.

2. Priorytetowym celem planowanych inwestycji jest zmiana ogrzewania węglowego na gazowe, naprawy, modernizacje i zabezpieczenie instalacji technicznych, zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz inne działania zmierzające do utrzymania zasobów w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz sprawnych już istniejących instalacji gazowych oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

3. W zakresie standardu lokali będą realizowane przede wszystkim zadania mające na celu zapewnienie sprawnych i odpowiednich do kubatury źródeł ciepła, sprawnej wentylacji w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach oraz sprawnej stolarki okiennej i drzwiowej

4. W latach 2023-2027 ponownie należy przeprowadzić roczne i pięcioletnie przeglądy stanu technicznego mieszkaniowych nieruchomości gminnych, w wyniku czego określone zostaną warunki do:

- a) dopuszczenia do czasowej eksploatacji budynków pod warunkiem wykonania ekspertyzy budowlanej odnośnie ustalenia zakresu działań w celu likwidacji zagrożeń i przywrócenia obiektów do zadowalającej sprawności technicznej,
- b) wykonanie remontów dachów,
- c) wykonanie remontów elewacji,
- d) wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości,
- e) remont klatek schodowych,
- f) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej fundamentów i ścian piwnic
- g) uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej poprzez remont lub wymianę elementów

instalacji wodno -kanalizacyjnych oraz włączenie tych budynków do realizowanego planu skanalizowania miejscowości w gminie.

Plan remontów nieruchomości gminnych

1.

Plany remontów będą ustalane na każdy rok odrębnie w terminie do dnia 30 listopada roku poprzedzającego, na podstawie:

- a) wniosków Referatu Gospodarki Komunalnej Gminy Lędziny;
 - b) przedłożonych przez zarządców wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy informacji o zamierzeniach remontowych w związku z zabezpieczeniem w budżecie gminy środków na fundusze remontowe w wysokości zgodnej z posiadanymi udziałami gminy,
2. Wnioski do planu remontów na dany rok będą przyjmowane do dnia 30 września roku poprzedzającego.

Plan remontów na lata 2023-2027 (prognoza)

Zakres remontów	2023 /PLN/	2024 /PLN/	2025 /PLN/	2026 /PLN/	2027 /PLN/
Remont dachów nieruchomości gminnych	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Remonty instalacji elektrycznych	5 000,00	50 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Remont instalacji gazowej	5 000,00	10 000,00	50 000,00	10 000,00	10 000,00
Remont instalacji wodnej	5 000,00	10 000,00	10 000,00	50 000,00	10 000,00
Remont instalacji C.O.	5 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	50 000,00
Pozostałe remonty ogólnobudowlane oraz instalacyjne w lokalach i budynkach gminnych w ramach konserwacji, modernizacji i drobnych remontów zasobów gminy prowadzonych przez zarządcę	5 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Remonty elewacji nieruchomości gminnych wraz z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowych ścian piwnic	5 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
OGÓLEM	40 000,00	120 000,00	120 000,00	120 000,00	120 000,00

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

1. W związku z prowadzoną sprzedażą mieszkań na rzecz najemców i udzielanie korzystnych bonifikat oraz umożliwianie zapłaty w ratach stworzono warunki sprzyjające wykupowi mieszkań przez rodziny o różnym stopniu zamożności. Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Łędziny (za wyjątkiem domków fińskich) określa Uchwała Rady Miasta Łędziny nr XXXVIII/246/08 z dnia 27.11.2008 r, natomiast zasady sprzedaży zasiedlonych domków fińskich określa Uchwała Rady Miasta nr XXV/153/20 z dnia 27 lutego 2020 r.

2. Ze sprzedaży wyłączone są lokale socjalne.

3. Gmina ma prawo wyłączyć ze sprzedaży także inne lokale, których najemcy posiadają zaległości w opłatach wobec gminy lub w innych sytuacjach, gdy sprzedaż jest sprzeczna z interesem gminy.

Propozycję sprzedaży sporządzono na podstawie analizy sprzedaży z lat poprzednich

Rok	Ilość lokali	Ilość domków fińskich	Powierzchnia lokali mieszk.m ²	Powierzchnia domków fińskich m ²
2023	2	2	90,00	92,00

2024	2	2	90,00	92,00
2025	2	2	90,00	92,00
2026	2	2	90,00	92,00
2027	2	2	90,00	92,00

Zakłada się, że w zasobie gminy pozostaną w większości mieszkania o najniższym standardzie, wynajmowane przez osoby starsze oraz rodziny o niskich dochodach, których nie stać na wykup oraz partycypowanie w przyszłości w remontach części wspólnej nieruchomości.

IV ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ.

Obecnie (od 01.01.2018 r.) obowiązuje stawka bazowa czynszu określona Uchwałą Rady Miasta z dnia 30 listopada 2017 r. r. XLVII/377/2017 oraz Zarządzeniem Burmistrza Miasta Łęczyny Nr 0050.525.13 z 20.05.2013 r. w wysokości 4,55 zł/m². Stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali ustala Burmistrz Gminy Łęczyny wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

1. Suma czynników podwyższających lub obniżających nie może przekroczyć 40%.
- 2.

2.1 - Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

2.2 - Ponadto przewiduje się możliwość obniżenia ustalonej stawki czynszu w przypadku najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności społeczno - wychowawczej maksymalnie do wysokości 25% stawki bazowej czynszu.

2.3 - Przewiduje się możliwość obniżenia ustalonej stawki czynszu w przypadku najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy w zamian za przeprowadzony przez najemcę remont po wcześniejszym uzgodnieniu jego zakresu i kosztów z Referatem Gospodarki Komunalnej.

3. Stawka czynszu za lokale socjalne obecnie wynosi 0,67 zł/m² i zostanie podwyższona z uwzględnieniem rocznych wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych przedstawionych przez GUS

Stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku.

4. Uznaje się za uzasadniony stopniowy wzrost stawki bazowej, ponieważ pozostawienie jej na obecnym poziomie jest nieekonomiczne dla gminy, poza tym środki pozyskane z czynszów nie dają możliwości do wykonania remontów kapitalnych oraz pozyskania nowych lokali mieszkalnych. Przewiduje się zwiększenie stawki bazowej w poszczególnych latach obowiązywania programu co najmniej o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych przedstawiony przez GUS w każdym kolejnym roku i przeznaczanie uzyskanych z tego tytułu dochodów na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY.

- 1) Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości;
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu prawa energetycznego;
- bieżące administrowanie nieruchomościami;
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem;
- uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

- 2) Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Lędziny wykonuje obecnie Referat Gospodarki Komunalnej w Lędzinach.
- 3) Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Lędziny prowadzone jest w sposób bezpośredni, który jest możliwy jedynie przy nadzorze prowadzonym przez Gminę.
- 4) Referat Gospodarki Komunalnej zarządza (administruje) nieruchomościami stanowiącymi własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych członkiem których jest gmina a także w oparciu o stosowne umowy z innymi wspólnotami mieszkaniowymi.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) przychody z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
- b) przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych,
- c) część przychodów z tytułu sprzedaży lokali gminnych oraz z wynajmu powierzchni pod reklamy jako źródło wspomagające,
- d) środki unijne w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego,
- e) środki Funduszu Ochrony Środowiska na zadania związane z ogólnie pojętą termomodernizacją.

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Na utrzymanie nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot, gmina przekazuje zarządcom miesięczne zaliczki na konserwację i eksploatację, wpłaty na fundusze remontowe wspólnot oraz wpłaty na wynagrodzenie zarządcy.

Rozliczenie zaliczek odbywa się na corocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez zarządców. Wysokość stawek na konserwację i eksploatację, fundusze remontowe oraz na wynagrodzenie zarządcy ustalone są na podstawie uchwał podjętych przez wspólnoty. W następnych latach obowiązywania programu stawki na zarządzanie lokalami gminnymi we wspólnotach będą uzależnione od treści uchwał podejmowanych przez poszczególne wspólnoty w wyżej wymienionym zakresie.

Lata objęte programem	Koszty			
	Remonty bieżące	Remonty kapitalne	Inwestycje	Razem
2023	80 000,00	100 000,00	200 000,00	380 000,00
2024	80 000,00	100 000,00	200 000,00	380 000,00
2025	80 000,00	100 000,00	200 000,00	380 000,00
2026	80 000,00	100 000,00	200 000,00	380 000,00
2027	80 000,00	100 000,00	200 000,00	380 000,00

VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWY WYKORZYSTANIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY.

1. Dla rodzin w trudnej sytuacji materialnej, proponowanie zamian na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu, jeśli takie możliwości lokalowe zaistnieją. W tym celu w Referacie Gospodarki Komunalnej stworzony jest wykaz lokali, których najemcy wyrażają wolę zamiany na inny lokal. Wykaz ten powinien być systematycznie uaktualniany i udostępniany na życzenie zainteresowanych najemców.

2. Podejmowanie działań w celu zabezpieczania corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie brakujących dokumentacji technicznych budynków gminnych oraz wspólnotowych.

3. Rozważenie możliwości budowy mieszkań w systemie budownictwa wielorodzinnego przez deweloperów celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej.

4. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacją zaległości.

UZASADNIENIE

Art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) nakłada na gminę obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej na pięć lat. Stanowi on formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Zgodnie z art. 21 ust. 2 w/w ustawy program winien obejmować w szczególności:


- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Opracowany program zawiera przedstawione powyżej elementy, które pozwolą na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a przede wszystkim zawiera niezbędny zakres działania w celu utrzymania lokali i budynków w dobrym stanie technicznym oraz określa zasady polityki czynszowej, niezbędne do ustalania wysokości stawek czynszu najmu.

Przedstawiony program daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich i bieżących decyzji operacyjnych.

NACZELNIK
Wydział Gospodarki Miejskiej

mgr Jacek Saternus

Główny Specjalista
Referat Gospodarki Komunalnej

mgr Monika Lorek
Strona 1