



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 19 lutego 2024 r.

Poz. 1206

### UCHWAŁA NR LII/316/2024 RADY GMINY ŁAZISKA

z dnia 6 lutego 2024 r.

#### **zmieniająca uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łaziska na lata 2023 - 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Łaziska uchwala, co następuje:

**§ 1.** W uchwale Nr XL/235/2022 Rady Gminy Łaziska z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łaziska na lata 2023 – 2030 załącznik do uchwały otrzymuje brzmienie zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łaziska.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Marcin Gazda**



Budynek jednorodzinny w Janiszowie	średni	średni	średni	średni	średni	średni	średni	średni
Budynek jednorodzinny w Łaziskach	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

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

1. Stan techniczny budynków lub poszczególnych jego elementów wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontów i modernizacji w zakresie elewacji, dachów, instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej. Z powodu ograniczonych środków finansowych nie jest możliwe wykonanie wszystkich koniecznych modernizacji i remontów. Przewiduje się w okresie objętym programem bieżące naprawy i konserwacje oraz usuwanie awarii, które mają na celu utrzymanie budynków w stanie technicznym na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz użytkowanie budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie lokatorów w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków i usuwanie odpadów stałych oraz realizację ochrony przeciwpożarowej. Gmina będzie corocznie ustalać priorytety w zakresie remontów i modernizacji budynków wynikających z wymogów zapewnienia bezpieczeństwa ludziom i mieniu oraz zalecenia z przeglądów budowlanych. W związku z tym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, remonty zabezpieczające instalacje techniczne oraz prace w celu zabezpieczenia przeciwpożarowego.

2. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w okresie objętym programem przedstawia tabela 4.

**Tab. 4**

Budynek (lokal) objęty remontem i modernizacją	2023 rok	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok	2030 rok
Budynek jednorodzinny w Janiszowie	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynek jednorodzinny w Łaziskach	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynek jednorodzinny w Kamieniu	-	brak w zasobie						

## III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

W latach 2023 - 2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych. W przypadku zainteresowania zakupem mieszkań ze strony mieszkańców gminy, dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w latach objętych programem na zasadach określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i zgodnie z przyjętymi w tym zakresie uchwałami Rady Gminy Łaziska.

## IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łaziska opłacają czynsz najmu według ustalonej stawki podstawowej (bazowej) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

2. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Łaziska zarządzeniem.

3. Ustala się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość stawki podstawowej (bazowej) czynszu:

**Tab. 5**

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu		Wysokość podwyższenia stawki czynszu
W zakresie położenia budynku	Budynek położony w odległości nie dłuższej niż do 5 km od miejscowości Łaziska	5 %

W zakresie położenia lokalu w budynku	Lokal położony w budynku jednorodzinnym	5%
W zakresie wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu	Lokal wyposażony w 1 urządzenie techniczne	10 %
	Lokal wyposażony w 2 urządzenia techniczne	20 %
	Lokal wyposażony w 3 urządzenia techniczne	30 %
	Lokal wyposażony w 4 urządzenia techniczne	40 %
W zakresie ogólnego stanu technicznego budynku	Budynek po wykonanej termomodernizacji	10 %

Przez użyte w tabeli 5 określenie „urządzenia techniczne” rozumie się:

- 1) centralne ogrzewanie – ogrzewanie lokalu energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej (w tym budynkowej lub domowej),
- 2) gaz przewodowy – doprowadzoną do lokalu instalację gazową,
- 3) łazienkę – wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie umywalki oraz wanny lub kabiny prysznicowej (brodzika),
- 4) wc – doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki.

4. Ustala się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu mające wpływ na wysokość stawki podstawowej (bazowej) czynszu:

**Tab. 6**

Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu		Wysokość obniżenia stawki czynszu
W zakresie położenia budynku	Budynek położony w oddaleniu od zwartej zabudowy wiejskiej	5 %
W zakresie położenia lokalu w budynku	Lokal położony na innej kondygnacji niż parter lub I piętro	10 %
W zakresie wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu	Lokal z ciemną kuchnią	10 %
	Lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń	20 %
W zakresie ogólnego stanu technicznego budynku	Budynek w złym stanie technicznym	10 %

Przez użyte w tabeli 6 określenia rozumie się:

- 1) lokal z ciemną kuchnią – lokal, w którym kuchnia nie posiada bezpośredniego naturalnego oświetlenia,
- 2) lokal ze wspólną używalnością pomieszczeń – lokal, który posiada do wspólnego użytku z innymi lokalami przynajmniej jedno z pomieszczeń takich jak kuchnia, łazienka, wc.
- 3) zły stan techniczny – budynek posiadający co najmniej jeden element (konstrukcję, pokrycie dachowe, instalację, itp.) uszkodzony wymagający natychmiastowej naprawy, gdyż może zagrażać bezpieczeństwu lokatorów lub budynek wymagający kapitalnego remontu.

5. Zastosowanie czynników obniżających stawkę podstawową (bazową) czynszu nie może przekroczyć 40 % tej stawki.

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

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Łaziska. Czynności w tym zakresie Wójt Gminy wykonuje przy pomocy Referatu Rolnictwa, Działalności Gospodarczo - Komunalnej i Ochrony Środowiska.

2. Zarządca podejmuje czynności w zakresie:

- 1) planowania i prowadzenia spraw remontowych dotyczących zasobu mieszkaniowego, a także nadzoru nad ich realizacją i eksploatacją zasobu,
- 2) wykonywania czynności wynajmującego obejmujące zawieranie, zmiany i rozwiązywanie umów najmu lokali z najemcami wskazanymi przez Wójta Gminy działającego w oparciu o uchwałę Rady Gminy Łaziska w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) prowadzenia obsługi technicznej i eksploatacyjnej budynków.

3. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

#### **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 - 2030 są:

- 1) wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) wpływy z czynszu najmu/dzierżawy pozostałych gminnych nieruchomości,
- 3) środki z budżetu gminy,
- 4) środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych, w tym środki z funduszy programów rządowych oraz Unii Europejskiej.

W roku 2022 wpływy z najmu nieruchomości nie pokrywały niezbędnych wydatków eksploatacyjnych oraz remontowych budynków, w związku z czym zachodzi konieczność dofinansowania gospodarki mieszkaniowej z budżetu gminy.

#### **VII. 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.**

**Tab. 7**

Lp.	Rodzaj kosztów	2023 rok	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok	2030 rok
1.	koszty bieżącej eksploatacji	6.000	7.000	8.000	9.000	10.000	11.000	6.000	7.000
2.	koszty remontów i modernizacji	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
3.	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	brak	brak	brak	brak	brak	brak	brak	brak
4.	koszty inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Razem ( w złotych )</b>		<b>7.000</b>	<b>8.000</b>	<b>9.000</b>	<b>10.000</b>	<b>11.000</b>	<b>12.000</b>	<b>7.000</b>	<b>8.000</b>

#### **VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontem budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.**

1. Konieczne jest urealnienie polityki czynszowej w celu doprowadzenia do zrównoważenia wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Łaziska z dochodami z tego tytułu.

2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz skuteczna windykacja niezapłaconych należności.

3. Dla rodzin będących w trudnej sytuacji materialnej, zalegających z opłatami z tytułu najmu lokali mieszkalnych, proponowanie zamiany dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych na lokale o mniejszej powierzchni, których koszt utrzymania jest tańszy.

4. W celu wykonywania zadania gminy w zakresie zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń przewiduje się w razie takiej potrzeby wynajmowanie przez gminę lokali i pomieszczeń od innych właścicieli w celu ich podnajmowania osobom uprawnionym.

5. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. Bieżące prace remontowe wymagać będą jedynie odpowiedniej koordynacji prac i współpracy z mieszkańcami lokali.

W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom udzielanie nabywcom znajdującym się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej bonifikat od ceny sprzedaży lokalu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Przewodniczący Rady Gminy

**Marcin Gazda**