

**UCHWAŁA NR XXXVII/186/2021
RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE**

z dnia 26 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prochowice na lata 2021 – 2025

Na podstawie art.21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Prochowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prochowice na lata 2021 – 2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prochowice.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
i Gminy Prochowice

Maria Maćkowiak

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Prochowice na lata 2021 – 2025**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Opracowanie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prochowice na lata 2021 – 2025 jest realizacją obowiązku, który nałożyła na jednostkę samorządu terytorialnego ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (D. U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2020r. poz. 611 z późn. zm.).

2. Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prochowice na lata 2021 – 2025 jest określenie zasad polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zaspokajania mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy Prochowice.

Rozdział 2.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego
zasobu mieszkaniowego Gminy Prochowice w latach 2021-2025**

1. Mieszkaniowy zasób gminy, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne będące własnością Gminy Prochowice położone w budynkach stanowiących własność oraz współwłasność Gminy Prochowice.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Prochowice, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne oraz stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

Tabela nr 1

Wielkość mieszkaniowego zasobu		
Zasób mieszkaniowy	Ilość sztuk	Powierzchnia (m ²)
Lokale mieszkalne	217	9 900,39
Lokale socjalne	9	221,71
Mieszkania chronione	-	-
Razem	226	10 122,10

Tabela nr 2

Stan zasobu i wyposażenie mieszkaniowego Gminy Prochowice										
Lp.	Adres	Rodzaj lokalu	Pow.	Stan techniczny	Wyposażenie techniczne lokalu					
					woda	kanalizacja sanitarna	energia elektr.	gaz sieciowy	ogrzewanie	
									własne	CO
1	Ul. 1-go Maja 2	Mieszkalny	62,13	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	55,96	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	53,65	Dobry	x	x	x		x	
2	Ul. 1-go Maja 4	Mieszkalny	44,75	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	51,10	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	53,75	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	26,76	Dost.	x	x	x		x	
3	Ul. 1-go Maja 5	Mieszkalny	44,66	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	43,05	Dost.	x	x	x		x	

		Mieszkalny	49,40	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	50,32	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	55,32	Dost.	x	x	x		x	
4	Ul. 1-go Maja 6	Mieszkalny	37,44	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	33,94	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	60,14	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	44,53	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	11,60	Dost.	x	x	x		x	
5	Ul. 1-go Maja 8	Mieszkalny	54,43	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	69,42	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	60,06	Dost.	x	x	x		x	
		Socjalny	19,40	Dost.	x	x	x		x	
6	Karola Miarki 4	Mieszkalny	47,48	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	66,66	Dobry	x	x	x		x	
7	Karola Miarki 6	Mieszkalny	79,70	Dobry	x	x	x		x	
8	Kochanowskiego 3	Mieszkalny	45,83	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	48,74	Dobry	x	x	x		x	
9	Kochanowskiego 32A	Mieszkalny	28,00	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	33,80	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	94,00	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	57,20	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
10	Kochanowskiego 32B	Mieszkalny	35,60	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	69,20	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	89,50	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	55,80	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
11	Kochanowskiego 34	Mieszkalny	40,70	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	65,80	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	39,70	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	40,70	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	65,80	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
		Mieszkalny	39,70	B. dobry	x	x	x		x - gaz	
12	Rynek 12a	Mieszkalny	46,49	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	48,08	Dost.	x	x	x		x	
13	Wrocławska 17	Mieszkalny	24,81	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	30,43	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	40,14	Dost.	x	x	x		x	
14	Wrocławska 29	Mieszkalny	40,06	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	24,22	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	56,27	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	13,75	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	22,59	Dost.	x	x	x		x	
15	Kawice 46	Mieszkalny	52,78	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	84,55	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	52,78	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	45,50	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	39,06	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	52,78	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	45,50	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	39,06	Dobry	x	x	x			x
16	Lisowice 150	Mieszkalny	48,80	B. dobry	x	x	x		x	

17	Lisowice 150A	Mieszkalny	48,80	B. dobry	x	x	x		x
18	Lisowice 150B	Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x
19	Lisowice 150C	Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x
20	Lisowice 150E	Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x
21	Lisowice 150D	Mieszkalny	48,80	B. dobry	x	x	x		x
22	Lisowice 150F	Mieszkalny	48,80	B. dobry	x	x	x		x
23	Lisowice 150G	Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	63,70	B. dobry	x	x	x		x
24	Legnicka 30	Mieszkalny	56,79	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	36,84	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	32,97	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	57,48	Dobry	x	x	x		x
25	Legnicka 5	Mieszkalny	46,61	Dost.	x	x	x		x
		Mieszkalny	60,16	Dost.	x	x	x		x
26	Legnicka 17	Mieszkalny	34,76	Dost.	x	x	x		x
27	Rynek 10	Mieszkalny	68,35	Dost.	x	x	x		x
		Mieszkalny	27,65	Dost.	x	x	x		x
28	Rynek 11	Mieszkalny	27,84	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	71,62	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	17,40	Dobry	x	x	x		x
29	Rynek 12	Mieszkalny	84,51	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	47,50	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	48,44	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	48,68	Dobry	x	x	x		x
30	Wrocławska 51	Mieszkalny	46,68	Dost.	x	x	x		x
		Mieszkalny	40,79	Dost.	x	x	x		x
31	Wrocławska 15	Mieszkalny	54,93	Dost.	x	x	x		x
32	Przechodnia 2	Mieszkalny	36,64	Dost.	x	x	x		x
33	Kwiatkowice 69	Mieszkalny	54,45	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	51,18	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	55,00	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	33,01	Dobry	x	x	x		x
34	Młyńska 28	Mieszkalny	70,24	Dost.	x	x	x		x
		Mieszkalny	72,80	Dost.	x	x	x		x
		Mieszkalny	48,88	Dost.	x	x	x		x
35	Rynek 18	Mieszkalny	72,89	Dost.	x	x	x		x
		Mieszkalny	24,49	Dost.	x	x	x		x
		Mieszkalny	47,31	Dobry	x	x	x		x
36	Rynek 13	Mieszkalny	44,71	Dost.	x	x	x		x

		Mieszkalny	21,98	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	34,80	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	25,00	Dost.	x	x	x		x	
37	Kochanowskiego 1	Mieszkalny	52,00	Dobry	x	x	x		x	
38	Sienkiewicza 28	Mieszkalny	34,77	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	53,86	Dost.	x	x	x		x	
39	Golanka Dolna 95	Mieszkalny	21,50	Dost.	x	x	x		x	
40	Legnicka 38	Mieszkalny	48,80	Dobry	x	x	x		x	
41	Legnicka 25	Mieszkalny	68,45	Dobry	x	x	x		x	
42	Legnicka 7	socjalny	9,07	Dost.	x	x	x		x	
43	Wrocławska 42	Mieszkalny	49,06	Dost.	x	x	x		x	
44	Rynek 4	Mieszkalny	17,81	Dost.	x	x	x		x	
45	Mierzowice 19	Mieszkalny	30,00	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	34,00	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	31,40	Dost.	x	x	x		x	
46	Wolności 5	Mieszkalny	35,68	Dost.	x	x	x		x	
47	Rynek 21	Mieszkalny	30,67	Dost.	x	x	x		x	
48	Rynek 2	Mieszkalny	22,98	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	92,67	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	35,34	Dost.	x	x	x		x	
49	Kochanowskiego 21	Mieszkalny	88,05	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	41,00	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	38,37	Dobry	x	x	x		x	
50	Rogów 26A	Mieszkalny	42,47	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	57,35	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	25,92	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	42,47	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	25,92	Dobry	x	x	x			x
51	Rogów 26B	mieszkalny	56,60	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	57,35	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	25,93	Dobry	x	x	x			x
		Mieszkalny	65,07	Dobry	x	x	x		x	x
		Mieszkalny	26,45	Dobry	x	x	x		x	x
52	Kawice 47	Mieszkalny	51,34	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	42,70	Dost.	x	x	x		x	
53	Szczedrzykowice 27	Mieszkalny	43,10	Dobry	x	x	x		x	
		Socjalny	26,60	Dobry	x	x	x		x	
		Socjalny	26,60	Dobry	x	x	x		x	
54	Szczedrzykowice 28	Mieszkalny	59,00	Dobry	x	x	x		x	
55	Szczedrzykowice 29	Mieszkalny	43,10	Dobry	x	x	x		x	
56	Szczedrzykowice 30	Socjalny	26,60	Dobry	x	x	x		x	
57	Golanka Dolna 78	Mieszkalny	25,60	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	57,50	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	58,90	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	78,50	Dobry	x	x	x		x	
		Mieszkalny	63,20	Dobry	x	x	x		x	
58	Lisowice 35	Mieszkalny	25,32	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	41,62	Dost.	x	x	x		x	
		Mieszkalny	43,07	Dost.	x	x	x		x	

		Mieszkalny	34,80	Dost.	x	x	x		x
		Mieszkalny	23,78	Dost.	x	x	x		x
59	Plac Kopernika 5	Mieszkalny	11,70	Dost.	x	x	x		x
60	Lwowska 1	Mieszkalny	29,34	Dost.	x	x	x		x
		Mieszkalny	18,07	Dost.	x	x	x		x
		Mieszkalny	34,71	Dost.	x	x	x		x
61	Lwowska 2	Mieszkalny	27,83	Dost.	x	x	x		x
		Mieszkalny	39,71	Dost.	x	x	x		x
		Mieszkalny	33,75	Dost.	x	x	x		x
		Mieszkalny	30,91	Dost.	x	x	x		x
62	Lwowska 11	Mieszkalny	61,80	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	41,87	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	38,00	Dobry	x	x	x		x
63	Kochanowskiego 24	Mieszkalny	60,03	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	45,90	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	42,90	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	47,46	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	66,62	Dobry	x	x	x		x
64	Legnicka 3	Mieszkalny	80,61	Dost.	x	x	x		x
		Mieszkalny	57,57	Dobry	x	x	x		x
65	Legnicka 28	Mieszkalny	22,54	Dost.	x	x	x		x
		Mieszkalny	65,25	Dost.	x	x	x		x
66	Pocztowa 5	Mieszkalny	86,61	Dost.	x	x	x		x
		Mieszkalny	28,35	Dost.	x	x	x		x
67	Pocztowa 10	Mieszkalny	36,93	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	38,09	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	49,25	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	31,49	Dobry	x	x	x		x
68	Pocztowa 16	Mieszkalny	32,04	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	29,35	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	12,18	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	38,99	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	24,42	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	19,55	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	19,87	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	12,60	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	19,90	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	37,16	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	33,99	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	37,28	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	20,33	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	13,31	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	32,82	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	13,31	Dobry	x	x	x		x
		Mieszkalny	17,92	Dobry	x	x	x		x
Mieszkalny	34,80	Dobry	x	x	x		x		
Mieszkalny	33,16	Dobry	x	x	x		x		
69	Rynek 20	Mieszkalny	72,96	Dost.	x	x	x		x
70	Rynek 28	Mieszkalny	40,01	Dobry	x	x	x		x
71	Warszawska 5	Mieszkalny	41,08	Dobry	x	x	x		x

		Mieszkalny	27,63	Dobry	x	x	x	x	
		Mieszkalny	37,74	Dobry	x	x	x	x	
		Mieszkalny	30,84	Dobry	x	x	x	x	
		Mieszkalny	38,04	Dobry	x	x	x	x	
		Mieszkalny	38,60	Dobry	x	x	x	x	
		Mieszkalny	30,79	Dobry	x	x	x	x	
		Mieszkalny	30,82	Dobry	x	x	x	x	
72	Wrocławska 19	Socjalny	23,84	Dost.	x	x	x	x	
		Mieszkalny	37,87	Dost.	x	x	x	x	
73	Zakątna 9	Mieszkalny	65,39	Dobry	x	x	x	x	
74	Szczedrzykowice 33	Mieszkalny	39,00	Dobry	x	x	x	x	
75	Szczedrzykowice 30	Socjalny	26,60	Dobry	x	x	x	x	
76	Szczedrzykowice 31	Socjalny	26,60	Dobry	x	x	x	x	
		Mieszkalny	59,00	Dobry	x	x	x	x	
77	Szczedrzykowice 34	Socjalny	36,40	Dobry	x	x	x	x	
78	Szczedrzykowice 36	Mieszkalny	70,40	Dobry	x	x	x	x	
		Mieszkalny	43,60	Dobry	x	x	x	x	

3. Obecnie mieszkaniowy zasób gminy składa się z 226 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10 122,10 m².

4. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Prochowice zakłada spadek ogólnej liczby mieszkań, wynikający ze sprzedaży lokali na rzecz najemców.

5. Dodatkowo powstanie 5 mieszkań w budynku byłej szkoły w Kawicach.

6. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny lokalu są: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez lokatorów.

7. Stan techniczny lokali określa się wedle kryteriów:

- 1) stan bardzo dobry - lokal dobrze utrzymany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym. Lokal po kapitalnym remoncie;
- 2) stan dobry – lokal utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji;
- 3) stan dostateczny – w lokalu występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowników. Celowy jest częściowy remont;
- 4) stan zły – w lokalu występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitany.

8. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Prochowice według stanu na dzień 31 grudnia 2021r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 3

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Prochowice					
Zasób mieszkaniowy	Rok				
	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale socjalne	9	9	9	9	9
Lokal chroniony	-	-	1	1	1
Lokale mieszkalne	212	205	199	190	183
Ogółem zasób mieszkaniowy	221	214	209	200	193

9. W latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się zwiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez rozbudowę i remont istniejących budynków, natomiast nie planuje się budowy nowych budynków mieszkalnych.

10. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Prochowice w poszczególnych latach.

Tabela nr 4

Prognoza dotycząca stanu technicznego lokali						
Zasób mieszkaniowy		Rok				
		2021	2022	2023	2024	2025
Lokale socjalne	Bardzo dobry	-	-	-	-	-
	Dobry	6	6	6	6	6
	Dostateczny	3	3	3	3	3
	Zły	-	-	-	-	-
Lokal chroniony	Bardzo dobry	-	-	1	1	1
	Dobry	-	-	-	-	-
	Dostateczny	-	-	-	-	-
	Zły	-	-	-	-	-
Lokale mieszkalne	Bardzo dobry	34	34	38	38	38
	Dobry	101	96	86	82	75
	Dostateczny	77	75	75	70	70
	Zły	-	-	-	-	-

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji na lata 2021 – 2025

1. Analiza posiadanych informacji z przeglądów technicznych wykonywanych na podstawie ustawy Prawo budowlane wskazała, iż jako priorytetowe będą przeprowadzane remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, mienia i środowiska.

2. Większość budynków wymaga modernizacji ze względu na ich wiek, stan techniczny, stopień zużycia i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.

3. Gmina Prochowice w latach 2021 – 2025 będzie wykonywała bieżące naprawy, remonty i modernizacje w zakresie przewidzianym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Niezbędne koszty remontów i modernizacji pokrywane będą z wpływów z czynszów najmu lokali mieszkalnych oraz wydzielonych na ten cel środków z budżetu Gminy Prochowice.

4. Głównym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, dlatego też najpierw realizowane będą naprawy i modernizacje instalacji technicznych i zabezpieczeń p.poż oraz prace służące wzmocnieniu i zabezpieczeniu konstrukcji budynków, a także inne działania, które utrzymają lokale w stanie co najmniej nie pogorszonym. Zakres prac wynikać będzie z bieżącej kontroli mienia oraz przeglądów, a także zgłoszeń najemców.

5. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Prochowice będzie możliwe pod warunkiem podjęcia uchwały o przystąpieniu do remontu lub modernizacji.

6. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe.

Tabela nr 5

Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych					
Nazwa zadania	Rok				
	2021	2022	2023	2024	2025
Roboty remontowe	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Rezerwa na nieprzewidziane zdarzenia losowe	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Razem	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000

Rozdział 4. **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. Sprzedaż lokali realizowana będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

2. W latach 2021 – 2025 planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona będzie m.in. od zgłaszanych przez najemców wniosków.

3. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2012 – 2025 przedstawiono w Tabeli nr 6.

4. Do sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione odrębną uchwałą.

Tabela nr 6

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży (szt.)
1	2021	5
2	2022	7
3	2023	10
4	2024	9
5	2025	7

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Gmina Prochowice prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

2. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Prochowice za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych o dobrym stanie technicznym, ustala Burmistrz Miasta i Gminy Prochowice.

3. Stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy stanowi stawka bazowa z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu.

4. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu.

Tabela nr 7

Lp.	Czynniki wpływające na wysokość stawki czynszowej	Proponowane	
		Zmniejszające %	Zwiększające %
1.	Mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych	10	0
2.	Mieszkanie wspólne	10	0
3.	Mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego (ciemna kuchnia)	10	0
4.	Mieszkanie poddaszowe (strychowe)	10	0
5.	Mieszkanie w suterenie lub niski parter	10	0
6.	Mieszkanie bez w.c. i łazienki	10	0
7.	Mieszkanie z centralnym ogrzewaniem	0	10
8.	Położenie lokalu na I,II,III piętrze	0	5
9.	Położenie na terenie wiejskim	5	0
10.	Mieszkanie znajdujące się w budynku przeznaczonym do rozbiórki	30	0

5. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

6. Proces urealnienia czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być powiązany z:

1) ochroną najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat czynszowych poprzez:

a) stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych;

- b) stosowanie obniżek czynszu zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;
- 2) stałym podnoszeniem standardu usług świadczonych na rzecz najemców;
- 3) systemowymi zamianami lokali w celu racjonalnego zasiedlania zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań;
- 4) zwiększeniem nakładów na remonty budynków, które ograniczają koszty eksploatacji (np. termomodernizacja, oświetlenie energooszczędne, itp.).

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2021 – 2025

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Gmina za pośrednictwem Urzędu Miasta i Gminy Prochowice, w latach 2021 – 2025 nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu.

2. Zasady zarządzania mają doprowadzić do wykonywania zadań:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni;
- 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali;
- 4) remonty, konserwacje i modernizacje lokali i budynków;
- 5) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025 będą przychody z tytułu:

- 1) wpływów z czynszów najmu za lokale mieszkalne;
- 2) środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Prochowice;
- 3) środki zewnętrzne, pozyskane przez Gminę Prochowice w ramach dostępnych programów i funduszy.

Rozdział 8.

Wysokość wydatków 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

Tabela nr 8

Lp.	Lata	Nazwa zadania			
		Koszty bieżącej eksploatacji(zł)	Koszty remontów i modernizacji (zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne
1	2021	429 250	200 000	145 000	-
2	2022	472 200	250 000	159 500	-
3	2023	519 000	250 000	175 000	1 000 000
4	2024	570 000	250 000	193 000	-
5	2025	628 000	250 000	212 300	-

Rozdział 9.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację

Mając na uwadze prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym przyjmuje się następujące zasady:

- 1) racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy;
- 2) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy;
- 3) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz realizacja windykacji należności;
- 4) należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, z wyłączeniem lokali socjalnych. Realizowany będzie także proces wycofywania udziałów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lub ostatnie dwa lokale mieszkalne będące jej własnością;
- 5) prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości gminnych.

UZASADNIENIE

Z dniem 1 maja 2018r. weszła w życie ustawa z dnia 22 marca 2018 o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018r. poz.756).

Art.2 teŹ ustawy zmieniał ustawę z dnia 21 czerwca 2021r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego , a zmiana tej ustawy weszła w życie 21 kwietnia 2019r.

W ustawie zmieniającej ustawodawca zawarł art.17 którym przesądził o tym, Źe wszystkie uchwały podjęte przez organy stanowiące na podstawie art.21 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mogą być zmieniane nie dłuŹej niŹ przez 24 miesiáce od dnia wejścia w życie art.2 ustawy zmieniającej, czyli do dnia 21 kwietnia 2021r., a po tym terminie tracą waŹność.

W tym stanie prawnym doszło do utraty mocy obowiązującej uchwał wydanych z art.21 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w dniu 21 kwietnia 2021r.

Z podanych względów zachodzi potrzeba wypełnienia delegacji z art.21ust.1pkt1 przywołanej wyŹej uchwały i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.