



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 stycznia 2021 r.

Poz. 11

UCHWAŁA NR XXIII/162/20 RADY GMINY W RADWANICACH

z dnia 28 grudnia 2020 r.

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

Na podstawie 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 2020 r. poz.611) Rada Gminy w Radwanicach uchwała, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Traci moc uchwała nr XVIII/108/17 Rady Gminy w Radwanicach z dnia 1 lutego 2017 r. w sprawie zatwierdzenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radwanice na lata 2017-2021.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
Ewa Flak

Załącznik do uchwały nr XXIII/162/20
Rady Gminy w Radwanicach
z dnia 28 grudnia 2020 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radwanice na lata 2021 – 2025

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radwanice na lata 2021 – 2025 jest realizacją obowiązku, który nałożyła na jednostkę samorządu terytorialnego ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

2. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radwanice na lata 2021-2025 jest określenie zasad polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zaspokajanie mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy Radwanice.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Radwanice w latach 2021 – 2025

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

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Radwanice, 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 w sztukach	Powierzchnia (m ²)
Lokale mieszkalne	21	824,29
Lokale socjalne	13	470,72
Mieszkanie chronione	1	32,04
Razem	35	1327,05

Tabela nr 2

Wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Radwanice				
Lp.	Rodzaj lokalu	Adres	Powierzchnia (m ²)	Stan techniczny
1.	mieszkalny	Buczyna 4/2a	37,78	b. dobry
2.	mieszkalny	Buczyna 4/2b	31,70	b. dobry
3.	mieszkalny	Buczyna 21/1	73,00	dobry
4.	mieszkalny	Buczyna 21/2	66,61	dobry
5.	mieszkalny	Drożów 10/3	42,80	dobry
6.	socjalny	Kłębanowice 3/2	53,58	dobry
7.	mieszkalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 1a/5	58,02	dobry
8.	mieszkalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 2/7	27,20	dobry
9.	mieszkalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 2/8	42,50	dobry
10.	mieszkalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 2a/7	27,20	dobry
11.	socjalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 3b/3	67,00	dobry
12.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/1	47,74	zły
13.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/2	23,26	zły

14.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/3	24,19	zły
15.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/4	31,97	zły
16.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/5	36,07	zły
17.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/6	26,53	zły
18.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/7	31,84	zły
19.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/8	24,61	zły
20.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/9	26,51	zły
21.	m. chronione	Radwanice, ul. Parkowa 13b/1	32,04	dobry
22.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13b/2	32,42	zły
23.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1a	29,90	dostateczny
24.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1b	32,33	dostateczny
25.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1c/2	25,69	dostateczny
26.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1e	28,79	dostateczny
27.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1g/1	27,14	dostateczny
28.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1g/2	31,87	dostateczny
29.	socjalny	Sieroszowice 3/3	45,00	dobry
30.	mieszkalny	Sieroszowice 3/7	16,94	dobry
31.	mieszkalny	Sieroszowice 7/1	38,90	dobry
32.	mieszkalny	Sieroszowice 7/2	29,16	dobry
33.	mieszkalny	Strogoborzyce 3/2	49,21	dobry
34.	mieszkalny	Strogoborzyce 3/5	54,59	dobry
35.	mieszkalny	Strogoborzyce 3/6	52,96	dobry

3. Obecnie mieszkaniowy zasób gminy składa się z 35 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1327,05 m².

4. Prognozowana zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Radwanice zakłada spadek ogólnej liczby mieszkań, wynikający ze sprzedaży lokali na rzecz najemców, a także poprzez kompleksowy remont budynku przy ulicy Parkowej, gdzie lokale zostaną połączone i z 12 powstanie 6.

5. Dodatkowo powstaną trzy lokale mieszkalne w budynku przy świetlicy wiejskiej w Łagoszowie Wielkim.

6. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny lokalu są m.in. 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 jest 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 użytkownika. 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 kapitalny.

8. Prognozę dotyczącą wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Radwanice przedstawia Tabela nr 3 (stan na 31 grudnia każdego roku):

Tabela nr 3

Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Radwanice (stan na 31 grudnia każdego roku)					
Zasób mieszkaniowy	Rok				
	2021	2022	2023	2024	2025

Lokale socjalne	13	3	3	3	3
Lokal chroniony	1	1	1	1	1
Lokale mieszkalne	21	27	25	24	24
Ogółem zasób mieszkaniowy	35	31	29	28	28

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. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Radwanice w poszczególnych latach przedstawia Tabela nr 4:

Tabela nr 4

Prognoza stanu technicznego lokali						
Rok		2021	2022	2023	2024	2025
Lokale socjalne	stan bardzo dobry	0	0	0	0	0
	stan dobry	3	2	2	3	3
	stan dostateczny	0	1	1	0	0
	stan zły	10	0	0	0	0
Mieszkanie chronione	stan dobry	1	1	1	1	1
Lokale mieszkalne	stan bardzo dobry	2	10	10	10	10
	stan dobry	13	13	13	13	13
	stan dostateczny	6	4	2	1	1
	stan zły	0	0	0	0	0

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.

W szczególności należy zwrócić uwagę na mieszkania, które znajdują się w budynku przy ul. Parkowej 13. Pozostałe lokale w większości znajdują się w stanie dostatecznym, dobrym, a także zadowalającym i nie wymagają pilnego wykonania remontu.

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

3. Gmina Radwanice w latach 2021 – 2025 będzie wykonywała bieżące naprawy, remonty i modernizacje w zakresie przewidzianym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611). Niezbędne koszty remontów i modernizacji pokrywane będą z wpływów z czynszów najmu lokali mieszkalnych oraz ze środków wydzielonych na ten cel w budżecie Gminy Radwanice.

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

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

6. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych					
Nazwa zadania	2021	2022	2023	2024	2025
Roboty remontowe	930 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Rezerwa na nieprzewidziane zdarzenia losowe	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Razem	935 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali realizowana będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.).

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 2021-2025 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	0
2.	2022	2
3.	2023	2
4.	2024	1
5.	2025	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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

2. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Radwanice za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych o dobrym stanie technicznym ustala Wójt Gminy Radwanice.

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

4. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu przedstawiają się następująco:

1) czynniki podwyższające:

- a) lokal w budynku położonym w miejscowości Radwanice: +10%,
- b) bardzo dobry stan techniczny lokalu: + 10%;

2) czynniki obniżające:

- a) zły stan techniczny lokalu: - 10%.

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

6. Proces urealniania 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 zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, uwzględniającego możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz standard mieszkań;
- 4) zwiększaniem 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 w latach 2021 - 2025

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Gminna Spółka Komunalna Radwanice Sp. z o. o. w latach 2021-2025 nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

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

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą przychody z tytułu:

- 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Radwanice;
- 3) środków zewnętrznych, pozyskanych przez Gminę Radwanice 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

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 7.

Lp.	Lata	Nazwa zadania			
		koszty bieżącej eksploatacji (zł)	koszty remontów i modernizacji (zł)	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	wydatki inwestycyjne
1.	2021	30 000,00	30 000,00	10.000,00	900.000,00
2.	2022	30 000,00	30 000,00	10.000,00	0,00
3.	2023	30 000,00	30 000,00	10.000,00	0,00

4.	2024	30 000,00	30 000,00	10.000,00	0,00
5.	2025	30 000,00	30 000,00	10.000,00	0,00

Rozdział 9.**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

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

- a) racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy;
- b) dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy;
- c) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz realizacja windykacji należności;
- d) 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;
- e) prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości gminnych.