



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 grudnia 2016 r.

Poz. 5717

UCHWAŁA NR XXX/190/16 RADY MIEJSKIEJ W RADKOWIE

z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radków na lata 2017-2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i poz. 1579), w związku z art. 4 ust. 1 i 3 i 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 2016 r., poz. 1610) - Rada Miejska w Radkowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radków na lata 2017-2021”.

2. Celem programu jest określenie podstawowych kierunków działania gminy Radków w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym na lata 2017-2021.

3. W miarę potrzeb program będzie aktualizowany.

§ 2. Program obejmuje następujące zagadnienia:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

3. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

4. Zasady polityki czynszowej.

5. Warunki obniżania czynszu.

6. 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.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

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.

9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:

- 1) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
- 2) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 3. Wykaz lokali socjalnych stan na dzień 01.01.2017r:

Miejscowość	Adres	Powierzchnia
I. Radków	ul. Rynek 11/1	- 26,13 m ²
2. Radków	ul. Rynek 17/7	- 29,80 m ²
3. Radków	ul. Handlowa 2/1	- 17,00 m ²
4. Radków	ul. Handlowa 7/4	- 19,17 m ²
5. Radków	ul. Grunwaldzka 7/5	- 26,20 m ²
6. Radków	ul. Grunwaldzka 19/6a	- 16,30 m ²
7. Radków	ul. Piękna 4/1	- 17,90 m ²
8. Radków	ul. Piękna 4/2	- 18,40 m ²
9. Radków	ul. Piękna 4/3	- 32,80 m ²
10. Radków	ul. Leśna 34/2	- 9,00 m ²
11. Radków	ul. Leśna 34/3	- 9,60 m ²
12. Radków	ul. Krótka 3/1	- 29,60 m ²
13. Radków	ul. Górska 6/1	- 27,49 m ²
14. Radków	ul. Piastowska 47/5	- 12,20 m ²
15. Wambierzyce	ul. Noworudzka 6/6	- 8,80 m ²
16. Wambierzyce	ul. Noworudzka 6/7	- 13,60 m ²
17. Wambierzyce	ul. Objazdowa 4/2	- 23,00 m ²
18. Ratno Górne	22/4	- 16,30 m ²
19. Ścinawka Średnia	ul. 3 Maja 14a/l 2	- 34,50 m ²
20. Ścinawka Średnia	ul. 3 Maja 16/1	- 12,80 m ²
21. Ścinawka Średnia	ul. 3 Maja 16/7	- 19,74 m ²
22. Ścinawka Średnia	ul. 3 Maja 16/8	- 7,06 m ²
23. Ścinawka Średnia	ul. Orzeszkowej 1/1	- 17,79 m ²
24. Ścinawka Średnia	ul. Orzeszkowej 3/9	- 11,20 m ²
25. Ścinawka Średnia	ul. Kościuszki 13/10	- 16,10 m ²
26. Ścinawka Średnia	ul. Wojska Polskiego 14a/l 1	- 50,50 m ²
27. Ścinawka Średnia	ul. Wojska Polskiego 14/18	- 71,70 m ²
28. Raszków	47	- 30,00 m ²

§ 4. 1. Stan ilościowy zasobu mieszkaniowego gminy na dzień 01.01.2017 r:

Wyszczególnienie	Budynki szt.	Lokale ogółem szt.	Pow. użytkowa m ²	Lokale			
				mieszkalne		socjalne	
				szt.	p.u. - m ²	szt.	p.u. - m ²
Budynki komunalne	43	201	9988,8	189	9677,97	12	310,83
Budyniu wspólnot mieszkaniowych	93	313	14358,14	297	14044,2 9	16	313,85
Razem	136	514	24346,94	486	23722,2 6	28	624,68

2. Wykaz lokali w zasobie mieszkaniowym gminy, których najem związany jest ze stosunkiem pracy, stan na dzień 01.01.2017 r:

Lp.	Lokalizacja lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Radków; Rynek 6/7	53,15
2	Radków; Rynek 16/3	51,00

§ 5. Wiek budynków:

Lata budowy	Budynki		Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	szt.	%	szt.	%	szt.	%
do 1945 r.	130	93,29	462	95,06	28	100
1946-1980	2	4,70	10	2,06	0	0
1981-2001	4	2,01	14	2,88	0	0

§ 6. Stan techniczny budynków:

Ocena stanu technicznego	Budynki		Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	szt.	%	szt.	%	szt.	%
Bardzo dobry	1	0,74	15	3,09	0	0
Dobry	63	46,32	189	38,89	8	28,57
Średni	65	47,79	247	50,82	12	42,86
Zły	7	5,15	35	7,20	8	28,57
Razem	136	100	486	100	28	100

§ 7. Stan wyposażenia technicznego zasobu mieszkaniowego:

Wyposażenie techniczne	Lokali ogółem		Mieszkalnych	Socjalnych
	szt.	%	szt.	szt.
Urządzenia wod.-kan.	514	100,00	486	28
WC spłukiwany	513	99,81	486	27
Łazienka	458	89,11	450	8
Centralne ogrzewanie	50	9,23	50	0
Gaz przewodowy	216	41,83	215	1

§ 8. Prognoza stanu ilościowego gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

Rodzaj lokalu	2017	2018	2019	2020	2021
Lokale mieszkalne	474	456	441	426	411
Lokale socjalne	28	28	28	28	28
Ogółem	502	484	469	454	439

§ 9. Prognoza stanu technicznego budynków:

Ocena stanu technicznego budynków	2017	2018	2019	2020	2021
Bardzo dobry	1	2	2	2	2
Dobry	66	71	75	79	81
Średni	63	60	58	55	53

Zły	6	4	2	1	1
-----	---	---	---	---	---

§ 10. Prognoza stanu technicznego lokali mieszkalnych:

Stan lokali	2017		2018		2019		2020		2021	
	mieszk	socjal	mieszk	socjal	mieszk	socjal	mieszk	socjal.	mieszk	socjal.
Bardzo dobry	23	0	25	0	26	0	26	0	26	0
Dobry	194	8	185	8	180	12	185	14	180	14
Średni	250	12	244	16	235	14	223	14	223	14
Zły	35	8	30	4	28	2	20	0	10	0
Razem	502	28	484	28	469	28	454	28	439	28

Rozdział 3.

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

§ 11. 1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych są przeglądy techniczne budynków wykonywane zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

2. Szacowane potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zostały określone w oparciu o stan techniczny budynków, lokali i wynoszą w okresie realizacji programu 4 539 000 zł.

3. Zestawienie potrzeb finansowych w zakresie remontów i modernizacji oraz plan realizacji zamierzeń w latach 2017 – 2021:

Lata	Koszt remontów		Koszt modernizacji		Ilość remontów w szt.		Ilość modernizacji w szt.	
	budynków	lokali	budynków	lokali	budynków	lokali	budynków	lokali
2017	560 000	138 000	124 000	32 000	7	28	1	2
2018	650 000	150 000	42 000	30 000	7	31	1	1
2019	601 000	125 000	128 000	65 000	8	30	2	3
2020	652 000	152 000	61 000	58 000	8	34	1	2
2021	602 000	200 000	139 000	30 000	9	39	2	1
Razem	3 065 000	765 000	494 000	215 000				

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 12. 1. Sprzedaż lokali w gminie Radków koncentruje się na zbywaniu lokali w budynkach o stanie technicznym średnim i dobrym, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy, dążąc do pełnego ich wykupu oraz na zbywaniu lokali w budynkach komunalnych o stanie technicznym średnim i dobrym, warunkując realizację transakcji od stuprocentowej sprzedaży lokali w danym budynku.

2. Ze sprzedaży wyłączone są lokale wynajmowane na czas określony tj. lokale socjalne oraz lokale, których sprzedaż jest sprzeczna z interesem gminy.

3. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych:

Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych (szt.)
2017	20
2018	20
2019	15
2020	15

2021	15
Razem	85

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej

§ 13. 1. Miesięczny czynsz najmu 1m² lokalu składa się z dwóch elementów:

- 1) stały - zwany stawką bazową;
- 2) zmienny - zwany stawką jakościową.

2. Wysokość stawki bazowej określana jest rokrocznie przez Burmistrza z zastrzeżeniem stopniowego ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.

3. Stawka jakościowa dla każdego lokalu obliczana jest indywidualnie i uwzględnia następujące czynniki:

- 1) podwyższające stawkę bazową ze względu na wyposażenie mieszkania w:
 - a) centralne ogrzewanie - o 20%,
 - b) łazienkę - o 20%,
 - c) wc - o 20%,
 - d) gaz przewodowy - o 20%;
- 2) obniżając stawkę bazową ze względu na:
 - a) stan techniczny budynku (za zły stan techniczny mieszkania należy rozumieć lokal, w którym trwale zawilgocone są ściany zewnętrzne, trwale występuje pleśń, grzyb z tytułu jak wyżej, występuje trwale przemarzanie przegród ściennych):
 - mieszkanie położone w budynku substandardowym - o 20%,
 - mieszkanie o złym stanie technicznym - o 20%,
 - b) wyposażenie budynku i lokalu:
 - lokal bez urządzeń wod.- kan. - o 20%,
 - c) położenie lokalu w budynku:
 - mieszkanie położone w suterenie - o 20%,
 - d) nasłonecznienie lokalu w budynku :
 - mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - o 10%,
 - e) położenie budynku na peryferiach (strefa peryferyjna obejmuje miejscowości: Pasterka, Karlów, Raszków, Suszyna, Gajów, Ratno Dolne tzw. Nowy Świat, Tłumaczów – tzw. Rudawa i tzw. Mały Tłumaczów, Ścinawka Średnia – ulice: Bieganówek i Księżno, Wambierzyce od skrzyżowania na Studzienno do końca) - o 20%,
 - f) wspólne użytkowanie pomieszczeń (kuchnia, łazienka, wc) - o 20%.

4. Za mieszkanie wyposażone w instalację c.o. rozumie się mieszkanie podłączone do instalacji doprowadzającej ciepło z centralnego źródła jego wytwarzania, np. z kotłowni osiedlowej, kotłowni lokalnej w budynku. Uznaje się również za wyposażenie w centralne ogrzewanie takie mieszkanie, do którego ciepło doprowadzane jest z własnej kotłowni w budynku indywidualnym, jak również mieszkanie posiadające instalację etażową znajdującą się w obrębie mieszkania łącznie z urządzeniem grzewczym.

5. Przez łazienkę, wc rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające instalację wodnokanalizacyjną umożliwiającą podłączenie armatury łazienki czy też wc. Dotyczy to również w. c. przynależnego do lokalu położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji i do wyłącznego użytku.

6. Łącznie obniżenie stawki czynszu może nastąpić do wysokości nie większej niż 40% stawki bazowej.

§ 14. Czynniki, o których mowa w § 13 nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 15. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może zmienić stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń lub uszczupień mających wpływ na wysokość czynszu.

§ 16. Przed zmianą umowy najmu wynikającą z zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 14 mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący sporządza protokół stwierdzający fakt powstania tych czynników. Zmianę wprowadza się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dokonaniu ulepszeń lub uszczupień.

§ 17. Zawinione przez lokatora pogorszenie stanu technicznego lokalu nie stanowi podstawy do obniżenia stawki czynszu.

§ 18. Wpływy z czynszu przeznaczone są w szczególności na pokrywanie:

- 1) podatku od nieruchomości;
- 2) kosztów eksploatacyjnych budynku;
- 3) kosztów zarządu;
- 4) kosztów remontów bieżących części wspólnych budynku;
- 5) kosztów remontów i modernizacji lokali mieszkalnych;
- 6) kosztów remontów i modernizacji budynków mieszkalnych.

Rozdział 6.

Warunki obniżania czynszu

§ 19. Obniżka czynszu może być zastosowana jedynie w stosunku do najemców zamieszkujących w lokalach mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy.

§ 20. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył 100% najniższej emerytury określonej w art.3 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (D. U. 2013 r. poz. 966 z późn. zm.) w gospodarstwach jednoosobowych i 60% najniższej emerytury określonej w art.3 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (D. U. 2013 r. poz. 966 z późn. zm.) w gospodarstwach wieloosobowych.

§ 21. Na pisemny wniosek najemcy czynsz może zostać obniżony :

1. W przypadku gospodarstwa jednoosobowego:

- 1) o 40% przy średnim dochodzie nieprzekraczającym 70% najniższej emerytury określonej w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (D. U. 2013 r. poz. 966 z późn. zm.);
- 2) o 20% przy średnim dochodzie przekraczającym 70% i nieprzekraczającym 100% najniższej emerytury określonej w art.3 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (D. U. 2013 r. poz. 966 z późn. zm.).

2. W przypadku gospodarstwa wieloosobowego:

- 1) o 40% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczającym 40% najniższej emerytury określonej w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (D. U. 2013 r. poz. 966 z późn. zm.);
- 2) o 20% przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 40% i nieprzekraczającym 60% najniższej emerytury określonej w art.3 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (D. U. 2013 r. poz. 966 z późn. zm.).

§ 22. Obniżka czynszu nie dotyczy najemców posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz najemców lokali socjalnych.

Rozdział 7.

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

§ 23. 1. Zasobami mieszkaniowymi gminy zarządza i administruje Burmistrz Miasta i Gminy Radków, podejmując wszelkie decyzje i działania zmierzające do utrzymania zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonego i użytkowanym zgodnie z przeznaczeniem.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy odbywa się poprzez:

- 1) obsługę biurową, finansową, prawną, techniczną i eksploatacyjną;
- 2) zawieranie, wypowiedzanie, rozwiązywanie umów najmu na lokale mieszkalne;
- 3) windykację należności dotyczących zarządzanego zasobu;
- 4) prowadzenie spraw w zakresie eksmisji z zarządzanego zasobu;
- 5) prowadzenie i nadzorowanie spraw remontowych prowadzonych na zarządzanym zasobie;
- 6) przeprowadzanie postępowań o udzielanie zamówień publicznych i zawieranie umów z wykonawcami w zakresie remontów, usług, dostaw dotyczących zarządzanego zasobu;
- 7) reprezentowanie gminy Radków na zebraniach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 8) współudział i współpraca w wyborze zarządców wspólnot gwarantujących właściwą gospodarkę finansową, eksploatacyjną, remontową nieruchomości wspólnot z udziałem gminy;
- 9) współpraca z zarządcami wspólnot z udziałem gminy w zakresie prawidłowych rozliczeń z tytułu dostawy mediów do poszczególnych lokali.

3. Gmina nie przewiduje zmian w modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym w okresie obowiązywania programu, lecz stale podnoszenie jakości świadczonych usług poprzez doskonalenie i usprawnienie obowiązujących procedur.

Rozdział 8.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

§ 24. Podstawę dochodów finansowania gospodarki mieszkaniowej stanowią:

- 1) wpływy z czynszów lokali mieszkalnych i socjalnych;
- 2) środki finansowe z budżetu gminy;
- 3) środki finansowe zgromadzone na funduszach remontowych i funduszach eksploatacyjnych wspólnot mieszkaniowych, w budynkach, w których Gmina ma swoje udziały.

Rozdział 9.

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

§ 25. 1. W latach 2017-2021 nie planuje się wydatków inwestycyjnych na budowę gminnych budynków socjalnych i innych budynków mieszkalnych.

2. Prognoza wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2017-2021:

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji		koszty remontów i modernizacji		Wynagrodzenie zarządcy
	budynków	lokali	budynków	lokali	
2017	325 000	25 000	684 000	170 000	146 000
2018	315 000	23 000	692 000	180 000	140 000
2019	320 000	22 000	729 000	190 000	139 000

2020	320 000	21 000	713 000	210 000	136 000
2021	325 000	20 000	741 000	230 000	134 000

Rozdział 10.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 26. W okresie realizacji programu nie przewidziano zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, natomiast ilość lokali planowana do sprzedaży w okresie wskazanym to łącznie 85 szt.

§ 27. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy.

1. Dla rodzin pozostających w niedostatku, proponowanie zamian na lokale mniejsze i tańsze w utrzymaniu.

2. Umożliwianie i wspomaganie zamian lokali między najemcami, w szczególności gdy:

- 1) najemcy z zadłużeniem mają możliwość zamieszkania w lokalu o niższych kosztach utrzymania i eksploatacji;
- 2) najemcy uzyskają prawo najmu do lokali o powierzchni dostosowanej do wielkości ich rodzin;
- 3) najemcy uzyskają lokale lepiej dostosowane do potrzeb zdrowotnych, w tym pozbawione barier architektonicznych.

3. W uzasadnionych przypadkach i możliwych do realizacji pod względem architektonicznym, podejmowanie działań zmierzających do łączenia lub dzielenia lokali gminnych celem dostosowania do aktualnych potrzeb najemców.

4. Umożliwianie najemcom, których sytuacja materialna uległa poprawie, zamiany lokali socjalnych na lokale o lepszym standardzie.

5. Kontynuowanie sprzedaży lokali mieszkań na rzecz najemcy przy zastosowaniu obowiązującej bonifikaty.

6. Wspieranie najemców w zamiarze zmiany sposobu ogrzewania lokalu z piecowego na inne o nowszych rozwiązaniach technicznych oraz bardziej przyjazne środowisku.

7. Podejmowanie działań w celu pozyskiwania środków zewnętrznych z programów rządowych, unijnych i innych z przeznaczeniem na remonty i modernizację mieszkaniowego zasobu gminy Radków.

8. Wspierania, w miarę możliwości finansowych gminy, remontów budynków wspólnot w formie pożyczek.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Radków.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Radkowie:
S. Hajłasz