



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 30 czerwca 2015 r.

Poz. 3470

## **UCHWAŁA NR S.0007.048.2015 RADY MIEJSKIEJ W RADLINIE**

z dnia 23 czerwca 2015 r.

### **w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2019**

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 2014 r. poz. 150) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych

#### **Rada Miejska w Radlinie uchwala co następuje:**

§ 1. Przyjąć „Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2015 – 2019” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radlina.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Radlinie

**mgr Gabriela Chromik**

Załącznik do Uchwały Nr S.0007.048.2015  
Rady Miejskiej w Radlinie  
z dnia 23 czerwca 2015 r.

**PROGRAM GOSPODAROWNIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2015 - 2019**

**Rozdział 1.**

**Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy**

1. Zasoby Mieszkaniowe Miasta Radlin, zwanego dalej „Gminą”, są zarządzane przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Radlinie. Miasto Radlin posiada 100% własności w 21 budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne i socjalne oraz posiada swoje udziały w jednej Wspólnocie Mieszkaniowej. Wykaz budynków i lokali przedstawia poniższa tabela:

<b>L.p.</b>	<b>Adres</b>	<b>Liczba lokali komunalnych</b>	<b>Liczba lokali socjalnych</b>	<b>Powierzchnia lokali komunalnych</b>	<b>Powierzchnia lokali socjalnych</b>
1.	Radlin, ul. Rogozina 59	7	0	348,2	0
2.	Radlin, ul. Hallera 13	21	0	766,75	0
3.	Radlin, ul. Hallera 32	1	5	38,25	164,28
4.	Radlin, ul. Hallera 34	8	2	207,90	50,10
5.	Radlin, ul. Korfantego 61	7	0	299,44	0
6.	Radlin, ul. Korfantego 79	7	1	303,32	15,52
7.	Radlin, ul. Korfantego 89	4	0	209,98	0
8.	Radlin, ul. Korfantego 93	8	1	577,43	41,86
9.	Radlin, ul. Rydułtowska 43	3	3	212,56	68,39
10.	Radlin, ul. Mieleckiego 7	9	3	457,53	85,14
11.	Radlin, ul. Mieleckiego 13	29	0	1372,78	0
12.	Radlin, ul. Pocztowa 2	1	5	18,27	166,95
13.	Radlin, ul. Mikołajczyka 5	18	0	955,02	0
14.	Radlin, ul. Mikołajczyka 6	18	0	955,02	0
15.	Radlin, ul. Mikołajczyka 7	9	0	380,79	0
16.	Radlin, ul. Mikołajczyka 9	6	0	273,64	0
17.	Radlin, ul. Mikołajczyka 11	9	0	380,79	0
18.	Radlin, ul. Mikołajczyka 13	9	0	390,69	0
19.	Radlin, ul. Mikołajczyka 15	9	0	390,69	0
20.	Radlin, ul. Mikołajczyka 17	9	0	379,29	0
21.	Radlin, ul. Mariacka 93	0	28	0	726,07
22.	Radlin, ul. Makuszyńskiego 17	5	0	514,86	0
23.	Radlin, ul. Rogozina 53	4	0	415,70	0
	Razem:	201	48	10123,61	1043,6

## 2. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Miasta Radlin:

Rok	Ilość lokali komunalnych	Ilość lokali socjalnych
2015	201	48
2016	201	53
2017	203	56
2018	208	59
2019	208	62

## 3. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Radlin przedstawia się następująco:

Adres	Obecny stan techniczny
Radlin, ul. Rogozina 59	a/ stara instalacja elektryczna b/ uszkodzone odprowadzenie kanalizacji c/ uszkodzone zagospodarowanie terenu
Radlin, ul. Hallera 13	a/ brak ocieplenia budynku b/ stara instalacja elektryczna c/ klatki schodowe do remontu d/ niekompletne zagospodarowanie terenu
Radlin, ul. Hallera 32	a/ stara instalacja elektryczna b/ brak ocieplenia budynku c/ sanitariaty częściowo na klatkach schodowych d/podłogi parteru częściowo do wymiany e/ piece zużyte, częściowo do wymiany f/ brak zagospodarowania terenu g/ klatki schodowe do remontu
Radlin, ul. Hallera 34	j.w.
Radlin, ul. Korfantego 61	a/ stara instalacja elektryczna b/ klatka schodowa do remontu c/ część pieców do wymiany d/ malowanie elewacji
Radlin, ul. Korfantego 79	a/ klatka schodowa do remontu b/ stara instalacja elektryczna c/ pokrycie dachowe z Onduline do wymiany d/ elewacja do renowacji e/ przeróbka sanitariatów f/ brak ocieplenia poddasza i piwnic g/ brak zagospodarowania terenu h/ poddasze do adaptacji na mieszkania z projektem
Radlin, ul. Korfantego 89	a/ klatka schodowa do remontu b/stare instalacje wod-kan i elektryczna c/ poddasze do adaptacji na mieszkania z projektem d/ pokrycie dachowe z Onduline do wymiany e/ elewacja do renowacji f/ brak ocieplenia poddasza i piwnic g/ brak zagospodarowania terenu
Radlin, ul. Korfantego 93	a/ zaprojektowana adaptacja poddasza na mieszkania b/ brak ocieplenia c/ elewacja do renowacji d/ niekompletne zagospodarowanie terenu e/ stara instalacja elektryczna f/ klatki schodowe do remontu
Radlin, ul. Rydułtowska 43	a/ brak instalacji odgromowej b/ stare pokrycie dachowe c/ stara instalacja elektryczna d/brak ocieplenia

	e/ brak zagospodarowania terenu
Radlin, ul. Mielęckiego 7	a/ brak ocieplenia b/ elewacja do renowacji c/ stara instalacja wod-kan i elektryczna d/ klatki schodowe do remontu e/ dach budynku gospodarczego z azbestu – uszkodzony f/ konstrukcja budynku gospodarczego do naprawy
Radlin, ul. Mielęckiego 13	a/ stara instalacja elektryczna (częściowo) b/ uszkodzona konstrukcja stropu piwnic c/ część pieców do wymiany na gazowe
Radlin, ul. Pocztowa 2	a/ pokrycie dachowe z Onduline do wymiany z konstrukcją b/stara instalacja wod-kan c/ elewacja do renowacji d/ brak ocieplenia budynku e/ piwnice do remontu
Radlin, ul. Mikołajczyka 5	a/ wymienione pokrycie dachu wraz z termomodernizacją b/ wymieniona stolarka okienna w 95% c/ wymieniona część kotłów na gazowe d/ uszkodzona kanalizacja deszczowa osiedla e/ do naprawy chodniki f/ budynek nieocieplony g/ stara instalacja elektryczna i wod-kan
Radlin, ul. Mikołajczyka 6	j.w
Radlin, ul. Mikołajczyka 7	j.w
Radlin, ul. Mikołajczyka 9	j.w
Radlin, ul. Mikołajczyka 11	j.w
Radlin, ul. Mikołajczyka 13	a/ budynek po remoncie b/ stara instalacja elektryczna mieszkaniowa
Radlin, ul. Mikołajczyka 15	Jak budynki 5,6,7,9,11
Radlin, ul. Mikołajczyka 17	Jak budynek 13
Radlin, ul. Mariacka 93	a/ stara instalacja C.O. b/ projekt adaptacji poddasza na mieszkania c/ uszkodzona instalacja wod-kan d/ zniszczone drzwi wejściowe e/ brak zagospodarowania terenu f/ niekompletna kanalizacja sanitarna g/ elewacja do modernizacji
Radlin, ul. Makuszyńskiego 17	a/ wewnętrzna instalacja C.O. do wymiany b/ zagospodarowanie poddasza na mieszkania (wykonanie projektu technicznego, pozwolenie na budowę, realizacja) c/ odnowienie elewacji
Radlin, ul. Rogozina 53	a/ wykonano projekt techniczny i uzyskano pozwolenie na budowę adaptacji poddasza na 2 mieszkania (rozpoczęcie w 2015 ze względu na wpływ ważności pozwolenia na budowę b/ wewnętrzna instalacja C.O. wymaga wymiany c/ odnowienie elewacji

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

<b>Adres</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
ul. Rogozina 59		Wymiana kanalizacji, zagospodarowanie terenu wokół budynku 35.000 Adaptacja poddasza, wymiana zasilania, modernizacja klatki schodowej 45.000			
ul. Hallera 13	Termomodernizacja 240.000 Wymiana pieców 30.000	Wymiana zasilania, modernizacja klatek schodowych 20.000			
ul. Hallera 32					Termomodernizacja 130.000 zagospodarowanie terenu 8.000
ul. Hallera 34					Termomodernizacja 120.000 zagospodarowanie terenu 5.000
ul. Korfantego 61	Remont klatki 10.000				
ul. Korfantego 79	Remont klatki 10.000				
ul. Korfantego 89	Remont klatki 10.000				
ul. Korfantego 93	Remont klatki 15.000			Adaptacja poddasza 280.000	
ul. Rydułtowska 43	Wymiana pokrycia dachu 100.000		Termomodernizacja 150.000		
ul. Mielęckiego 7	Remont klatki 15.000				
ul. Mielęckiego	Naprawa stropu 10.000				

13					
ul. Pocztowa 2					
Oś. Mikołajczyka		Termomodernizacja 1.062.500	Termomodernizacja 531.250	Termomodernizacja 531.250	
ul. Mariacka 93		Instalacja CO, adaptacja poddasza, parteru, budowa kanalizacji 90.000			
ul. Makuszyńskiego 17		Opracowanie dokumentacji techn. Zagospodarowania strychu na 2 mieszkania 25.000	Adaptacja strychu na 2 mieszkania 280.000	Wymiana wewn. sieci C.O. 70.000	Odnowienie elewacji 80.000
ul. Rogozina 53	Rozpoczęcie robót ogólnobudowlanych 2.000	Roboty ogólnobudowlane 150.000	Roboty instalacyjne i wykończenia 90.000	Wymiana wewn. sieci C.O. 70.000	Odnowienie elewacji 70.000
<b>Razem koszt</b>	<b>442.000,00</b>	<b>1.427.500</b>	<b>1.051.250</b>	<b>951.250</b>	<b>413.000</b>

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015-2019

Gmina w latach 2015-2019 planuje sprzedaż 2 mieszkań z zasobów komunalnych :

- 1) mieszkanie przy ul. Henryka Sienkiewicza
- 2) mieszkanie przy ul. Wojciecha Korfańskiego

### Rozdział 4.

#### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 1. 1. Polityka czynszowa Gminy w latach 2015 – 2019 zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy uwzględniającego odpowiedni poziom nakładów na remonty.

2. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Radlina w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

3. Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych Gminy.

§ 2. 1. W okresie realizowania Programu podwyższanie stawki czynszu następować będzie na uzasadniony wniosek Zakładu Gospodarki Komunalnej w Radlinie, po przedłożeniu szczegółowej analizy kosztów utrzymania.

2. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, prognozuje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach realizacji Programu. W tym celu Burmistrz Radlina może podwyższyć stawkę czynszu każdego roku.

3. Wysokość czynszu regulowanego powinna zmierzać do wysokości 2% wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> p.u. budynku mieszkaniowego ogłaszanej dla województwa śląskiego, dla kwartału poprzedzającego kwartał, w którym wprowadza się zmianę stawki czynszu

§ 3. 1. Dla ustalenia stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy, uwzględnia się czynniki obniżające i podwyższające jej wysokość.

2. Procentowe zróżnicowanie stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu uwzględnia poniższa tabela:

L.p.	Stan wyposażenia mieszkań w urządzenia techniczne	Stawka bazowa(%)
1	Mieszkanie wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne ( wod-kan.,wc, łazienka , gaz, co	100 %
2	Mieszkanie wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne ( bez co lub gazu)	85 %
3	Mieszkanie z łazienką i wc bez co i gazu oraz mieszkanie z co i z wc lub łazienką	70 %
4	Mieszkanie tylko z wc lub tylko z łazienką albo mieszkanie wyposażone w urządzenie wodnokanalizacyjne i co	60 %
5	Mieszkanie wyposażone w urządzenie wodnokanalizacyjne lub mieszkanie bez urządzeń technicznych	50 %
6	Lokale socjalne/ pomieszczenia tymczasowe	50% wartości pkt. 5

3. Nie różnicuje się wysokości czynszu w zależności od położenia budynku lub lokalu.

4. Dopuszcza się zastosowanie obniżek czynszu. Obniżki dokonuje zarządca na wniosek najemcy i po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu to:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym nie wyższy niż 60% najniższej emerytury,
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym nie wyższy niż 40% najniższej emerytury na osobę.

5. Ustala się maksymalną wysokość obniżki na poziomie 50% stawki czynszowej dla danego lokalu, pomnożoną przez jego powierzchnię użytkową.

§ 4. 1. W celu odzyskania należności min. w postaci zaległości lokatorów w opłatach z tytułu najmu oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali komunalnych, zaległości powstałych na skutek wypłaty odszkodowań właścicielom za niedostarczenie lokali socjalnych osobom uprawnionym do nich z mocy wyroku prowadzone są działania windykacyjne polegające w szczególności na:

- 1) podejmowaniu czynności przedsądowych zmierzających do dobrowolnej spłaty długu poprzez kierowanie do dłużników monitów i wezwań do zapłaty oraz poprzez telefoniczne kontakty,
- 2) podejmowanie czynności związanych ze skierowaniem spraw na drogę sądową i egzekucyjną, w sytuacji kiedy działania z zakresu wstępnej windykacji nie przynoszą efektów.

2. Mając na uwadze potrzebę wdrażania rozwiązań umożliwiających przeciwdziałanie problemowi narastania zadłużenia czynszowego z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na podstawie i w granicach określonych w przepisach prawa, w tym prawa miejscowego, określających zasady udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie oraz miejskim jednostkom organizacyjnym możliwe jest udzielenie osobom, które nie regulują w terminie należności związanych z użytkowaniem lokalu wchodzącego w skład zasobu pomocy w formie:

- 1) rozłożenie na raty zadłużenia czynszowego (odszkodowania),
- 2) odroczenia terminu zapłaty,
- 3) umorzenia tych należności.

## **Rozdział 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**

§ 1. 1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje jednostka budżetowa tj. Zakład Gospodarki Komunalnej w Radlinie , który ponosi też pełną odpowiedzialność za utrzymanie budynków, poza budynkami przy ul. Rogozina i ul. Makuszyńskiego - tzw. „Domy Nauczyciela” w których przyjmuje się zarządzanie przez Miejski Zespół Obsługi Placówek Oświatowych w Radlinie, który to ponosi pełną odpowiedzialność za utrzymanie budynków.

2. Na poszczególne budynki sporządzane są plany inwestycyjne lub remontowe.
3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują m.in. :
- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, remonty, konserwacja i modernizacje lokali i budynków,
  - 2) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
  - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu,
  - 4) pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.
4. W latach 2015 - 2019 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

#### Rozdział 6.

##### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2015-2019 w zł.

Przychody	2015	2016	2017	2018	2019
Czynsze za l. mieszkalne	716.000	751.800	789.390	828.859	870.301
Czynsze za l. użytkowe	208.000	211.203	214.455	217.758	221.111
Czynsze za garaże	33.000	34.650	36.382	38.201	40.111
Budżet gminy-inwestycje	340.000	275.000	520.000	420.000	413.000
ŚRODKI ZEWNĘTRZNE		1.062.500 90.000	531.250	531.250	
<b>Ogółem przychody</b>	<b>1.297.000</b>	<b>2.425.153</b>	<b>2.091.477</b>	<b>2.036.068</b>	<b>1.544.523</b>

#### Rozdział 7.

##### Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty w zł.

Koszty zł./lata	2015	2016	2017	2018	2019
Remonty budynków komunalnych	125.000	131.000	137.000	144.000	151.000
Bieżąca eksploatacja	315.000	330.000	346.000	363.000	381.000
Zarząd budynkami komunalnymi	61.000	64.000	67.000	70.000	74.000
Inwestycje	340.000	1.427.500	1.051.250	951.250	413.000
<b>Razem koszty</b>	<b>501.000</b>	<b>2.475.000</b>	<b>1.700.000</b>	<b>857.000</b>	<b>869.000</b>



## **Rozdział 8.**

### **Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy**

§ 1. 1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy poprzez racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych oraz dochodzenie do założonych standardów,
- 2) stałe monitorowanie, inwentaryzowanie i aktualizacja zasobu,
- 3) dążenie do poprawy stanu technicznego, estetycznego oraz zakresu wyposażenia lokali mieszkalnych w instalacje i urządzenia,
- 4) kompleksowa i dokładna weryfikacja wniosków osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową,
- 5) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia terminowego regulowania należności z tytułu czynszów.

2. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali. Według regulacji prawnych zawartych w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest zobowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż okres jednego roku. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany, udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy. W przypadku podjęcia decyzji o konieczności wykonania kapitalnego remontu Gmina zapewni uprawnionym lokale zamienne korzystając z własnego zasobu mieszkaniowego lub poprzez wynajem od innych właścicieli.

3. W okresie obowiązywania programu Gmina planuje sprzedaż 2 mieszkań z zasobów komunalnych.

§ 2. Gmina będzie realizowała w miarę możliwości finansowych dążenie do zwiększenia mieszkaniowego zasobu m.in. poprzez:

- 1) adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych,
- 2) nabywanie budynków z przeznaczeniem ich na lokale socjalne,
- 3) wynajem od innych właścicieli.

§ 3. 1. Gmina będzie podejmowała działania prowadzące do ponownego zasiedlenia lokali mieszkalnych uzyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności.

2. W celu odzyskiwania lokali socjalnych Gmina za pośrednictwem Zakładu Gospodarki Komunalnej będzie realizowała politykę polegającą na weryfikacji tytułów prawnych do zajmowanych lokali, wizji w terenie celem potwierdzenia faktycznego stanu zamieszkiwania oraz kierowaniu na bieżąco na drogę postępowania sądowego wniosków o opróżnienie lokalu.

3. Gmina nadal będzie podejmować działania zmierzające do realizacji wyroków bez uprawnienia do lokalu socjalnego zapewniając miejsca noclegowe w placówkach odpowiadających wymogom tymczasowego pomieszczenia.

4. Gmina będzie kontynuować działania polegające na wynajmowaniu lokali mieszkalnych od innych właścicieli (głównie działających na terenie Gminy Spółdzielni Mieszkaniowych) celem ich podjęcia osobom uprawnionym.