

**UCHWAŁA NR XXXV/222/17
RADY GMINY RADZIŁÓW**

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) oraz art. 4, 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 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziłów na lata 2017-2021 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziłów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Elżbieta Klimaszewska

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2017 - 2021.

Konieczność opracowania wieloletniego programu gospodarowania lokalowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U z 2016 r., poz. 1610).

Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest: utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym, zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez Gminę tworzenie warunków do poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców, a przede wszystkim tworzenie warunków efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej oraz takie modyfikowanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych aby otworzyć szansę zaspokajania tych problemów w możliwie najkrótszym czasie,

1. Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy.

Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Radziłów przedstawiono w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	Stan techniczny	
	Średni*	Dobry**
Mieszkania ogółem	1	17
Mieszkania socjalne	-	-
Mieszkania pozostałe	1	3
Mieszkania związane ze stosunkiem pracy	-	14

* stan techniczny średni – w najbliższym czasie (2-3 lata) zachodzi potrzeba dokonania niezbędnego remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów wyposażenia lokalu.

** nie zachodzi potrzeba pilnego remontu do następnego przeglądu technicznego obiektów (5 lat)

- 1) W zasobie mieszkaniowego gminy nie wyodrębniono lokali socjalnych.
- 2) Czternaście mieszkań w budynkach komunalnych, zaliczono do lokali których najem związany jest ze stosunkiem pracy:
 - a) pięć lokali w budynku Szkoły Podstawowej w Radziłowie oddanym do użytku w roku 1994 (po termomodernizacji),
 - b) jeden lokal w budynku Szkoły Podstawowej w Kramarzewie, wybudowanym w roku 1956 (po termomodernizacji),
 - c) jeden lokal w budynku Szkoły Podstawowej w Klimaszewnicy rok budowy 1961, (po termomodernizacji),
 - d) jeden lokal w budynku Szkoły Podstawowej w Mścichach rok budowy 1961 (po termomodernizacji),
 - e) trzy lokale w budynku przy ul. Karwowskiej 28 w Radziłowie, wybudowanym w roku 1972 ,
 - f) trzy lokale w budynku przy ul. Gumiennej w Radziłowie,
- 3) Cztery mieszkania zaliczono do pozostałych:
 - a) dwa lokale w budynku Komunalnym w Słuczu nr 82, wybudowanym w roku 1972 o łącznej powierzchni 130,54 m² (po termomodernizacji)
 - b) lokal w budynku byłej szkoły filialnej w Łojach-Awissa o łącznej powierzchni 66,86 m². rok budowy 1965.
 - c) lokal w budynku Szkoły Podstawowej w Kramarzewie.

W latach 2017 – 2021 nie przewiduje się wzrostu liczby lokali mieszkalnych, natomiast w przypadku zapotrzebowania na pomieszczenia zastępcze zostaną na ten cel wykorzystane pomieszczenia w świetlicach wiejskich w Mścichach, Kownatkach, Czerwonkach, Zakrzewie).

2. Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia następująca tabela:

Wyszczególnienie	Lokale komunalne	
	Związane ze stosunkiem pracy	pozostałe
Liczba mieszkań ogółem	14	4
Wyposażone w wodę	14	4
Wyposażone w kanalizację sanitarną	14	4
Wyposażone w CO	14	3

Stan techniczny lokali oraz ich wyposażenia zmieniać się będzie w miarę realizowania planu remontu budynków.

Zakres dokonywanych zmian w strukturze lokalowej uzależniony będzie od zapotrzebowania na lokale socjalne. W chwili obecnej Gmina nie ma zawartej żadnej umowy na lokal socjalny. W przypadku takiej konieczności na lokal socjalny zostanie przeznaczony inny lokal z zasobu Gminy

3. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;

Gmina Radziłów będzie wykonywała wszelkie drobne remonty lokali mieszkalnych i budynków w których się one znajdują w zakresie uzależnionym od wysokości środków finansowych przeznaczonych na te cele w budżecie gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

W latach 2017-2021 będą potrzebne w pierwszej kolejności między innymi takie prace jak:

- 1) przebudowa dachu w budynku przy ul. Karwowskiej 28 w Radziłowie,(lata 2017 – 2020),
- 2) termomodernizacja budynku przy ul. Karwowskiej 28 w Radziłowie (lata 2017-2020),
- 3) wyposażenie w co lokalu mieszkalnego budynku w Łojach-Awissa (lata 2020 – 2021),
- 4) wymiana instalacji elektrycznej w lokalu w Mścichach i Łojach –Awissa(2020 – 2021).

4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

- 1) Gmina Radziłów w latach 2017 – 2021 nie planuje zbycia lokali mieszkalnych, ewentualną sprzedaż lokali może uzasadnić to, że lokal stał się zbędny do realizacji zadań własnych gminy i została wyodrębniona jego własność.
- 2) W zasobie lokali komunalnych wciąż zachodzi pilna potrzeba zabezpieczenia lokali socjalnych i pomieszczeń zastępczych.

5. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

Poważnym problemem zasobów mieszkaniowych gminy jest postępująca ich dekapitalizacja. Jedną z jej przyczyn jest zaniżony poziom czynszów. Przez wiele lat normą było ustalanie czynszów przy uwzględnieniu minimalnych podwyżek.

Zaplanowane w poprzednim programie remonty i termomodernizacje w większości zostały zrealizowane. W kolejnych budżetach nie przewidywano odpowiednich funduszy, a ponadto ostatnio występują zaległości w opłacaniu czynszów.

W najbliższym czasie należy zastosować politykę czynszu ekonomicznego, pokrywającego koszty eksploatacji i remontów budynków. Czynsz ustalany przez Wójta gminy powinien być nadal różnicowany w zależności od standardu mieszkania, przy jednoczesnym wspieraniu rodzin żyjących w niedostatku, dodatkami mieszkaniowymi.

Tabela czynników wpływających na podwyższenie i obniżenie stawki czynszu.

lp	czynniki	podwyższenie	Obniżenie
----	----------	--------------	-----------

1	Lokal w budynku w centrum wsi gminnej (parter-II piętro)	5%	
2	Lokal wyposażony w kanalizację i wodę	10 %	
3	Lokal wyposażony w łazienkę i wc	10%	
4	Lokal wyposażony w co	10 %	
5	Lokal w budynku po termomodernizacji	20 %	
6	Zamontowane urządzenia do opomiarowania – (podzielniki ciepła, wodomierze),	10%	
7	Lokal o powierzchni powyżej 80 m ²	30%	
5	Lokal bez wody i kanalizacji		10 %
6	Lokal bez łazienki i wc		10 %
7	Lokal bez co		10 %
8	Lokal położony poza wsią gminną		5 %

Podstawowe zasady polityki czynszowej powinny uwzględniać następujące czynniki:

1. Wysokość czynszu w zasobach mieszkaniowych powinna być ustalana na poziomie pozwalającym pokryć koszty bieżącej eksploatacji oraz techniczne, podstawowe utrzymanie (konserwacja i bieżące remonty). Punktem odniesienia dla kształtowania wysokości czynszu powinny być relacje kosztów, wydatków i wpływów.

2. Należy dążyć do tego aby coroczna zwyczajka czynszu pokrywała koszty inflacji i była tak kształtowana aby uwzględniała istotne czynniki mające wpływ na warunki zamieszkiwania.

3. W lokalach wchodzących do mieszkaniowego zasobu gminy wójt ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. t. j. z 2016r., poz. 1610 późn. zm).

4. Zgodnie z art. 9 w. w. Ustawy podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

5. Obniżenie czynszu może następować tylko na zasadach określonych w art. 7 pkt. 2 – 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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.

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

Podstawy ekonomiczne zarządzania powinno zapewniać się przede wszystkim przez:

- 1) ustalanie stawek czynszowych w sposób umożliwiający pokrycie poniesionych kosztów bieżących eksploatacji oraz remontów bieżących (konserwacja + naprawy);
- 2) finansowanie z budżetu gminy kosztów remontów kapitalnych i modernizacji.
- 3) wykonanie termomoizolacji i remontów budynków komunalnych przy pozyskiwaniu dotacji ze środków unijnych.

Na dzień opracowania niniejszego programu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

- 1) Do realizacji zamierzeń przedstawionych w niniejszym opracowaniu potrzebna jest kumulacja środków finansowych z różnych źródeł .
- 2) Głównym założeniem powinno być dążenie wytworzenia tzw. obiegu zamkniętego, co oznacza, że środki uzyskane ze strefy mieszkaniowej powinny być przeznaczane na strefę mieszkaniową. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów za wynajem lokali. Występującą różnicę pomiędzy dochodami z najmu a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz ich remontów pokrywana będzie z budżetu gminy, ze środków preferencyjnych kredytów i dotacji z Unii Europejskiej .
- 3) Analizując koszty ponoszone na utrzymanie lokali mieszkalnych, oraz wpływy z czynszów za lokale zamieszkałe przewiduje się, że na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2017 – 2021 należy zabezpieczyć w budżecie gminy kwotę minimum 2 miliony złotych.

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.

W celu poprawienia warunków mieszkaniowych oraz zmniejszenia wydatków ponoszonych na remonty mieszkań niezbędna jest przebudowa dachu w budynku przy ul. Karwowskiej 28 w Radziłowie i jego termomodernizacja, oraz wyposażenie lokalu mieszkalnego w Łojach –Awissa. Ponadto w trzech lokalach zachodzi potrzeba wymiany instalacji elektrycznej.

Na bieżące utrzymanie budynków komunalnych w budżecie gminy należy zabezpieczyć 59 085,99 zł rocznie z tego na lokale mieszkalne przypada 8 790,85 zł

Szacunkowe zestawienie kosztów remontów i modernizacji

Wymienione poniżej zadania są zamierzone, a ich realizacja i kolejność w dużej mierze zależy od środków przeznaczonych na te cele w budżecie gminy oraz pozyskanych z funduszy unijnych.

rok	lp	Nazwa zadania	Koszt realizacji	Udział środków gminy	Udział środków unijnych	Uwagi
2017-2021	1	Przebudowa dachu i wymiana stolarki w budynku przy ul. Karwowskiej w Radziłowie.	200 tys zł.	15 %	85 %	
	2	Termomodernizacja budynku przy ul. Karwowskiej w Radziłowie	220 tys zł.	15 %	85 %	
	3	Remont budynku w Łojach-Awissa zamontowanie instalacji co	80 tys. zł.	60 %		Inne 40 %
	3	Wymiana instalacji elektrycznej lokalach komunalnych	10 tys zł	100 %		
	4	Razem koszty	510tys zł			

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

Za niezbędne uznaje się działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w szczególności:

- a) zwiększenie możliwości działań odnośnie opłat czynszowych poprzez reagowanie po pojawieniu się zaległości czynszowych.
- b) adaptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe budynków Gminy .
- c) nie przewiduje się dokonywania zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali ,
- d) nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

10. Postanowienia końcowe.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r O ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.