

**UCHWAŁA NR XXXIII/247/2021
RADY GMINY RADZIŁÓW**

z dnia 29 września 2021 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania
zasobem mieszkaniowym Gminy Radziłów na lata 2021 – 2026”**

Na podstawie art. 18 ust. 2pkt. 15, art.40 ust.1 i art.41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz 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 z późn. zm.) uchwała się, co następuje

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowego zasobem Gminy Radziłów na lata 2021-2026, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XXXV/222/17 Rady Gminy Radziłów z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobie gminy Radziłów.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziłów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Mroczkowski

**„Wieloletni program gospodarowania
zasobem mieszkaniowym Gminy Radziłów na lata 2021 – 2026”**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 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 stworzyć szanse zaspokajania tych problemów w możliwie najkrótszym czasie.

§ 2. 1 Prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Prawidłowa ocena stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów kapitalnych i bieżących. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców, wysokość nakładów finansowych na remonty.

2. Na zasób mieszkaniowy Gminy Radziłów objęty wieloletnim programem składają się lokale mieszkalne w budynkach komunalnych.

1. Gmina Radziłów dysponuje 16 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 942,28 m².

L.p	Lokalizacja budynku – adres	Liczba lokali	Powierzchnia m ²	Stan techniczny	Wyposażenie
1.	ul. Szkolna 1/1,2/1,3/1,4/1,5/1, 19-213 Radziłów	5	293,73	dobry	w wodę, kanalizację sanitarną i co
2.	Kramarzewo 1, 19-213 Radziłów	2	99,65	dobry	w wodę, kanalizację sanitarną i co
3.	ul. Karwowska 28/1,28/2,28/3, 19-213 Radziłów	3	155,47	dobry	w wodę, kanalizację sanitarną i co
4.	ul. Gumienna 14, 19-213 Radziłów	3	196,97	dobry	w wodę, kanalizację sanitarną i co
5.	Słucz 82, 19-213 Radziłów	2	129,60	dobry	w wodę, kanalizację sanitarną i co
6.	Łoje Awissa 1	1	66,86	średni	w wodę i kanalizację sanitarną

Rozdział 2.

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

§ 3. Remonty budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego dokonywane będą sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych w budżecie gminy.

Planowane remonty w latach 2021 -2026

l.p	Nazwa lokalu, adres	Ilość mieszkań w budynku, powierzchnia	Stan techniczny budynku	Planowane remonty w latach 2021 - 2026	Planowany termin remontu
-----	---------------------	----------------------------------------	-------------------------	----------------------------------------	--------------------------

		użytkowa			
1	ul. Gumienna 14,19-213 Radziłów	3 mieszkania pow.196,97 m ²	dobry	Remont pomieszczeń	2022 r
2	ul. Karwowska 28, 19-213 Radziłów	3 mieszkania pow. 155,47 m ²	dobry	Przebudowa dachu wraz z wymianą stolarki oraz remont elewacji zewnętrznej	2023
3	Łoje Awissa 1, 19-213 Radziłów	1 mieszkanie pow. 66,86 m ²	dobry	Wyposażenie w co oraz wymiana instalacji elektrycznej	2024

Rozdział 3.

Planowanie lokali w kolejnych latach

§ 4.1 Gmina Radziłów w latach 2021-2026 nie planuje zbywania lokali mieszkalnych. Ewentualną sprzedaż lokali może uzasadnić to, że lokal stał się zbędny do realizacji zadań własnych gminy.

- 1) W zasobie lokali mieszkalnych wciąż zachodzi pilna potrzeba zabezpieczenia lokali komunalnych i pomieszczeń zastępczych.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu;

§ 5.1 Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt Gminy z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, określonych poniżej.

1. Czynsz w mieszkaniowym zasobie Gminy obejmuje: eksploatacji i utrzymania technicznego budynku, do ponoszenia których zobowiązany jest Wynajmujący.

2. Opłaty niezależne od Wynajmującego będą wnoszone przez Najemcę bezpośrednio wytwórcy mediów lub dostawcę usług, chyba że umowy stanowią inaczej.

3. Opłaty za media i usługi dostarczane przez Wynajmującego ustala się w oparciu o kalkulacje rzeczywistych kosztów.

4. Czynsz najmu będzie podwyższany nie częściej niż jeden raz w roku.

§ 6. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu.

Lp	czynniki	Podwyższanie	Obniżanie
1	Lokal położony na terenie wsi gminnej	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%	
7	Lokal o powierzchni powyżej 80 m ²	30%	
8	Remont instalacji grzewczej	15%	
9	Lokal bez wody i kanalizacji		10%
10	Lokal bez łazienki i wc		10%

11	Lokal bez c.o		10%
12	Lokal położony poza wsią gminną		5%

§ 7.

Na wniosek najemcy o niskich dochodach, Wójt może obniżyć czynsz według następujących zasad:

- 1) wysokość czynszu zostanie obniżony o 10% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.
- 2) wysokość czynszu zostanie obniżona o 40% - gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 30% w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 8. Czynniki wymienione w § 6 mające wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu podlegają sumowaniu.

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.

§ 9. 1 Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy

1. Zarządzając zasobem Wójt dąży do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

2. Zarządzenie zasobem mieszkaniowym gminy polega w szczególności na realizacji następujących zadań:

- 1) zawieraniu umów najmu lokali,
 - 2) naliczenie czynszu,
 - 3) prowadzenie windykacji należności z tytułu najmu lokali,
 - 4) sprawowanie nadzoru technicznego,
 - 5) wyrażaniu zgody na wykonywanie przez lokatorów ulepszeń z wynajmowanych lokalach,
 - 6) sprawowaniu funkcji kontrolnych zakresie utrzymywania czystości i porządku w obrębie budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.
3. Nie przewiduje się dokonywania zmian w zakresie zarządzenia mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym planem będą dochody uzyskiwane z czynszu za wynajem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych z w razie wystąpienia ważnych potrzeb związanych z remontami lub modernizacją lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przewiduje się zaangażowanie środków dodatkowych z budżetu gminy w miarę posiadanych możliwości finansowych.

Rozdział 7.

Wysokość kosztów z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także wydatki inwestycyjne

§ 11. Prognoza wydatków na lata 2021 – 2026 przewiduje utrzymanie wydatków na technicznie utrzymanie budynków i lokali na takim poziomie, który umożliwi utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym oraz zapewni przeciwdziałanie zagrożenia kapitalizacją majątku, ale też pozwoli na modernizację zasobu.

§ 12. .1 Prognozowana wysokość kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Rodzaj wydatków	2021 r	2022 r	2023 r	2024 r	2025 r	2026 r
Koszty bieżącej eksploatacji	8000	8200	8400	8600	8800	9000
Koszty remontów	4500	4600	4700	4800	5000	5200
Koszty modernizacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ogółem	12.500	12.800	13.100	13.400	13.800	14.200

1. Do wydatków eksploatacyjnych należą przeglądy techniczne (budowlane, elektryczne, kominiarskie) oraz czyszczenie przewodów kominowych oraz wydatki na koszty procesowe.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;

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

- 1) zwiększenie możliwości działań odnośnie opłat czynszowych poprzez reagowanie po pojawieniu się zaległości czynszowych.
- 2) adoptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe budynków Gminy.
- 3) nie przewiduje się dokonywania zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- 4) nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.