



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 30 listopada 2016 r.

Poz. 5407

UCHWAŁA NR XVI/97/16 RADY GMINY W RADWANICACH

z dnia 28 listopada 2016 r.

w sprawie zatwierdzenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radwanice na lata 2017 – 2021

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) 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 2016 r. poz. 1610) Rada Gminy w Radwanicach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radwanice na lata 2017 – 2021, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
A. Lebit

Załącznik do uchwały nr XVI/97/16 Rady
Gminy w Radwanicach z dnia 28 listopada 2016 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radwanice na lata 2017 – 2021

Rozdział 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Radwanice

§ 1. 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	19	754,01
Lokale socjalne	15	567,26
Razem	34	1321,27

Tabela nr 2

Wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Radwanice				
Lp.	Rodzaj lokalu	Adres	Powierzchnia (m ²)	Stan techniczny
1.	socjalny	Buczyna 4/2	64,50	zły
2.	mieszkalny	Buczyna 21/1	73,00	dobry
3.	mieszkalny	Buczyna 21/2	65,00	dostateczny
4.	mieszkalny	Drożów 10/3	42,80	dostateczny
5.	socjalny	Kłębanowice 3/2	53,58	dostateczny
6.	mieszkalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 1a/5	58,02	dobry
7.	mieszkalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 2/7	27,20	dobry
8.	mieszkalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 2/8	42,50	zadowolający
9.	mieszkalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 2a/7	27,20	zadowolający
10.	socjalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 3b/3	67,00	dobry
11.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/1	47,74	dostateczny
12.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/2	23,26	dostateczny
13.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/3	24,19	zły
14.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/4	31,97	dostateczny
15.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/5	36,07	dostateczny
16.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/6	26,53	dostateczny
17.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/7	31,84	dostateczny
18.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/8	24,61	zły

19.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13a/9	26,51	dostateczny
20.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13b/1	32,04	dobry
21.	socjalny	Radwanice, ul. Parkowa 13b/2	32,42	dostateczny
22.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1a	30,71	dostateczny
23.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1b	32,33	dostateczny
24.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1c/2	25,69	dostateczny
25.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1e	28,79	dostateczny
26.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1g/1	27,14	dostateczny
27.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1g/2	31,87	dostateczny
28.	socjalny	Sieroszowice 3/3	45,00	dobry
29.	mieszkalny	Sieroszowice 3/7	16,94	dobry
30.	mieszkalny	Sieroszowice 7/1	38,90	dobry
31.	mieszkalny	Sieroszowice 7/2	29,16	dostateczny
32.	mieszkalny	Strogoborzyce 3/2	49,21	zadowolający
33.	mieszkalny	Strogoborzyce 3/5	54,59	dostateczny
34.	mieszkalny	Strogoborzyce 3/6	52,96	dostateczny

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

- 1) stan dobry – lokal jest dobrze utrzymany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym.
- 2) stan zadowolający – 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, względem wymian.

§ 2. 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					
Zasób mieszkaniowy	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
Lokale socjalne	15	15	15	15	15
Lokale mieszkalne	19	18	17	16	15
Ogółem zasób mieszkaniowy	34	33	32	31	30

§ 3. W latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie planuje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych.

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

Tabela nr 4

Prognoza stanu technicznego lokali						
Rok		2017	2018	2019	2020	2021
Lokale socjalne	stan dobry	3	3	3	4	4
	stan zadowolający	0	1	3	3	4
	stan dostateczny	9	9	8	8	7
	stan zły	3	2	1	0	0
Lokale mieszkalne	stan dobry	5	5	5	5	5
	stan zadowolający	3	4	4	5	6
	stan dostateczny	11	10	10	9	8
	stan zły	0	0	0	0	0

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji na lata 2017 – 2021

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

§ 6. Wpływy z czynszów za wynajem lokali stanowiąc będą główne źródło finansowania kosztów utrzymania budynków i ich remontów. Prognozuje się, że zwiększenie środków finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych wynikać będzie z konieczności usuwania ewentualnych awarii.

§ 7. Wielkość wydatków na remonty w kolejnych latach określana będzie w uchwałach budżetowych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. Sprzedaż lokali realizowana będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r.o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2015 r. poz. 1774 ze zm.).

§ 9. W latach 2017-2021 planowana wielkość sprzedaży lokali mieszkalnych uzależniona będzie m.in. od zgłaszanych przez najemców wniosków.

§ 10. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2017-2021 przedstawiono w tabeli nr 5.

Tabela nr 5

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży (szt.)
1.	2017	0
2.	2018	1
3.	2019	1
4.	2020	1
5.	2021	1

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2017-2021, aby wpływy z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewniły sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty.

§ 12. Stawkę bazową czynszu za 1m² w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radwanice ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia i w oparciu o zasady określone w niniejszym rozdziale.

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

§ 14. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu przedstawiają się następująco:

1. Czynniki podwyższające:

- 1) lokal w budynku położonym w miejscowości Radwanice: +10%
- 2) lokal wyposażony w zbiorcze c.o.: +10%
- 3) lokal wyposażony w ciepłą wodę: +10%

2. Czynniki obniżające:

- 1) lokal mieszkalny na poddaszu: -10%
- 2) lokal z WC poza budynkiem mieszkalnym: -10%

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

§ 16. 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:

- 1) stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) 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 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**

§ 17. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Radwanice. W latach 2017-2021 nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 18. Zasady zarządzania mają doprowadzić do wykonywania zadań:

1. Zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
2. Utrzymanie w należyтым 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 6.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 – 2021**

§ 19. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2017-2021 będą przychody z tytułu:

1. Wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
2. Dotacji z budżetu Gminy Radwanice
3. Środków zewnętrznych.

Rozdział 7.

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

§ 20. Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 6.

Lp.	Lata	Nazwa zadania			
		koszty bieżącej eksploatacji (zł)	koszty remontów i modernizacji (zł)	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	wydatki inwestycyjne
1.	2017	25 000,00	20 000,00	2 160,00	0,00
2.	2018	25 000,00	25 000,00	2 220,00	0,00
3.	2019	27 000,00	30 000,00	2 244,00	0,00
4.	2020	27 000,00	40 000,00	2 280,00	0,00
5.	2021	28 000,00	50 000,00	2 304,00	0,00

Rozdział 8.

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

§ 21. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem należy dążyć do racjonalnego gospodarowania środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego, kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.