



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 7 lutego 2017 r.

Poz. 600

### UCHWAŁA NR XVIII/108/17 RADY GMINY W RADWANICACH

z dnia 1 lutego 2017 r.

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

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 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.** Traci moc 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.

**§ 4.** 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 XVIII/108/17  
Rady Gminy w Radwanicach  
z dnia 1 lutego 2017 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

<b>Wielkość mieszkaniowego zasobu</b>		
Zasób mieszkaniowy	Ilość w sztukach	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Lokale mieszkalne	19	754,01
Lokale socjalne	15	567,26
Razem	34	1321,27

Tabela nr 2

<b>Wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Radwanice</b>				
Lp.	Rodzaj lokalu	Adres	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	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	zadowalający
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 zadowalający – 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

<b>Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Radwanice (stan na 31 grudnia każdego roku)</b>					
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

<b>Prognoza stanu technicznego lokali</b>						
Rok		2017	2018	2019	2020	2021
Lokale socjalne	stan dobry	3	3	3	4	4
	stan zadowalający	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 zadowalający	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. Głównym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa naszym najemcom, dlatego też najpierw realizowane będą naprawy i modernizacje instalacji technicznych i zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz prace służące wzmocnieniu i zabezpieczeniu konstrukcji budynków, a także inne działania, które utrzymają lokale w stanie co najmniej niepogorszone.

§ 7. Prowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Radwanice będzie możliwe pod warunkiem podjęcia uchwały o przystąpieniu do remontu czy modernizacji.

§ 8. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

<b>Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych</b>					
<b>Nazwa zadania</b>	<b>2017 (zł)</b>	<b>2018 (zł)</b>	<b>2019 (zł)</b>	<b>2020 (zł)</b>	<b>2021 (zł)</b>
Roboty remontowe	18 000,00	22 500,00	27 000,00	36 000,00	45 000,00
Rezerwa na nieprzewidziane zdarzenia losowe	2 000,00	2 500,00	3 000,00	4 000,00	5 000,00
<b>Razem</b>	20 000,00	25 000,00	30 000,00	40 000,00	50 000,00

### **Rozdział 3.**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

§ 9. 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.).

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

§ 11. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2017-2021 przedstawiono w tabeli nr 6.

Tabela nr 6

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

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 12. Stawkę czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy stanowi stawka bazowa dla lokalu mieszkalnego o zadowalającym stanie technicznym z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

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

1. Czynniki podwyższające:

- 1) lokal w budynku położonym w miejscowości Radwanice: +10%
- 2) dobry stan techniczny lokalu: + 5%

2. Czynniki obniżające:

- 1) lokal mieszkalny na poddaszu: -10%
- 2) zły stan techniczny lokalu: -10%
- 3) dostateczny stan techniczny lokalu: -5%

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

§ 15. 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**

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

§ 17. 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**

§ 18. 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**

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

Tabela nr 7.

Lp.	Lata	Nazwa zadania			
		koszty bieżącej eksploatacji (zł)	koszty remontów i modernizacji (zł)	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	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**

§ 20. Mając na uwadze prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym przyjmuje się następujące zasady:

1. Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy;

2. Należy dążyć do sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, z wyłączeniem lokali socjalnych. Realizowany będzie także proces wycofywania udziałów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, w szczególności w przypadkach gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lub ostatnie dwa lokale mieszkalne będące jej własnością;

3. W przypadku zwolnienia lokalu należy dążyć do jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego;

4. Nie przewiduje się w całym okresie obowiązywania wieloletniego programu, zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, gdyż nie planuje się kompleksowych remontów wymagających czasowego wykwaterowania mieszkańców;

5. Prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości gminnych.

Przewodnicząca Rady Gminy:  
*A. Lebit*