



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 kwietnia 2022 r.

Poz. 2386

UCHWAŁA NR XXXVIII/266/22 RADY GMINY W RADWANICACH

z dnia 21 kwietnia 2022 r.

zmieniająca uchwałę nr XXIII/162/20 Rady Gminy w Radwanicach z dnia 28 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radwanice na lata 2021 - 2025

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 zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172) Rada Gminy w Radwanicach uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się nowe brzmienie załącznika do uchwały nr XXIII/162/20 Rady Gminy w Radwanicach z dnia 28 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radwanice na lata 2021 – 2025, stanowiącego 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:
Ewa Flak

Załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/266/22
Rady Gminy w Radwanicach
z dnia 21 kwietnia 2022 r.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radwanice na lata 2021 – 2025

Rozdział I

Postanowienia ogólne

1. Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radwanice na lata 2021 – 2025 jest realizacją obowiązku, który nałożyła na jednostkę samorządu terytorialnego ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172).
2. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radwanice na lata 2021-2025 jest określenie zasad polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz zaspokajanie mieszkaniowych potrzeb wspólnoty samorządowej Gminy Radwanice.

Rozdział II

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Radwanice w latach 2021 – 2025

1. Mieszkaniowy zasób gminy, objęty programem, tworzą lokale mieszkalne, będące własnością Gminy Radwanice położone w budynkach stanowiących własność oraz współwłasność Gminy Radwanice.
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Radwanice, z podziałem lokali mieszkalnych na lokale komunalne, socjalne i lokal komunalny chroniony (mieszkanie chronione) oraz stan techniczny lokali przedstawia się następująco:

Tabela nr 1

Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Radwanice		
Zasób mieszkaniowy – lokale mieszkalne	Ilość w sztukach	Powierzchnia (m²)
Lokale komunalne	30	1211,87
Lokale socjalne	3	165,58
Lokal komunalny chroniony (mieszkanie chronione)	1	49,56
Suma	34	1427,01

Tabela nr 2

Wielkość i stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Radwanice					
Lp.	Rodzaj lokalu	Adres	Powierzchnia (m ²)	Stan techniczny	UWAGI
1.	komunalny	Buczyna 4/2	37,78	b. dobry	
2.	komunalny	Buczyna 4/3	31,70	b. dobry	
3.	komunalny	Buczyna 21/1	73,00	dobry	
4.	komunalny	Buczyna 21/2	66,61	dobry	
5.	komunalny	Drożów 10/3	42,80	dobry	
6.	socjalny	Kłębanowice 3/2	53,58	dobry	
7.	komunalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 1a/5	58,02	dobry	
8.	komunalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 2/7	27,20	dobry	
9.	komunalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 2/8	42,50	dobry	
10.	komunalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 2a/6	42,50	dobry	Lokal obciążony umową dożywocia
11.	komunalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 2a/7	27,20	dobry	
12.	socjalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 3b/3	67,00	dobry	
13.	komunalny	Radwanice, ul. Parkowa 13/1	38,52	b. dobry	
14.	komunalny	Radwanice, ul. Parkowa 13/2	32,80	b. dobry	
15.	komunalny	Radwanice, ul. Parkowa 13/3	40,14	b. dobry	
16.	komunalny	Radwanice, ul. Parkowa 13/4	32,83	b. dobry	
17.	komunalny	Radwanice, ul. Parkowa 13/5	47,54	b. dobry	
18.	komunalny chroniony	Radwanice, ul. Parkowa 13/6	49,56	b. dobry	
19.	komunalny	Radwanice, ul. Stawna 1a	29,90	dostateczny	
20.	komunalny	Radwanice, ul. Stawna 1b	32,33	dostateczny	
21.	komunalny	Radwanice, ul. Stawna 1c/2	25,69	dostateczny	
22.	komunalny	Radwanice, ul. Stawna 1e	28,79	dostateczny	
23.	komunalny	Radwanice, ul. Stawna 1g/1	27,14	dostateczny	
24.	komunalny	Radwanice, ul. Stawna 1g/2	31,87	dostateczny	
25.	socjalny	Sieroszowice 3/3	45,00	dobry	
26.	komunalny	Sieroszowice 3/7	16,94	dobry	
27.	komunalny	Sieroszowice 7/1	38,90	dobry	
28.	komunalny	Sieroszowice 7/2	29,16	dobry	
29.	komunalny	Strogoborzyce 3/2	49,21	dobry	
30.	komunalny	Strogoborzyce 3/5	54,59	dobry	
31.	komunalny	Strogoborzyce 3/6	52,96	dobry	
32.	komunalny	Łagoszów Wielki 21/1	56,09	b. dobry	
33.	komunalny	Łagoszów Wielki 21/2	49,90	b. dobry	
34.	komunalny	Łagoszów Wielki 21/3	47,26	b. dobry	

3. Obecnie mieszkaniowy zasób gminy składa się z 34 lokali mieszkalnych, w tym 30 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 1211,87 m², 3 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 165,58 m² i 1 lokalu komunalnego chronionego tzw. mieszkania chronionego o pow. 49,56 m².
4. Obecna ilość lokali mieszkalnych (34 lokale mieszkalne - stan na 2022 r.) wynika z przeprowadzenia kompleksowego remontu budynku przy ulicy Parkowej 13 gdzie przeorganizowano układ mieszkań uzyskując z 11 lokali mieszkalnych (10 socjalnych i 1 komunalnego chronionego) docelowo 6 lokali mieszkalnych (5 komunalnych i 1 komunalnego chronionego) oraz z nabycia 1 lokalu mieszkalnego w wyniku notarialnej umowy dożywocia. Zmieniono również status ww. lokali mieszkalnych przy ul. Parkowej 13 z 11 socjalnych na 6 komunalnych weryfikując status najemców i zawierając nowe umowy. Ponadto utworzono 3 nowe lokale mieszkalne (komunalne) w m. Łagoszów Wielki 21 przy świetlicy wiejskiej.

5. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny lokalu są m.in. wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania i eksploatacji przez lokatorów.
6. Stan techniczny lokali określa się wedle kryteriów:
 - a) stan bardzo dobry – lokal jest dobrze utrzymany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym. Lokal po kapitalnym remoncie.
 - b) stan dobry – lokal utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
 - c) stan dostateczny – w lokalu występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont.
 - d) stan zły – w lokalu występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny.
7. 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 (stan na 31 grudnia każdego roku)					
Zasób mieszkaniowy – lokale mieszkalne	Rok				
	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale socjalne	13	3	3	3	3
Lokal komunalny chroniony	1	1	1	1	1
Lokale komunalne	21	30	27	25	23
Ogółem zasób mieszkaniowy	35	34	31	29	27

8. W latach objętych programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie planuje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez rozbudowę czy remont istniejących budynków. Nie planuje się też budowy nowych budynków komunalnych.
9. Prognozę dotyczącą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Radwanice w poszczególnych latach przedstawia Tabela nr 4:

Tabela nr 4

Prognoza stanu technicznego lokali						
Rok		2021	2022	2023	2024	2025
Lokale socjalne	stan bardzo dobry	0	0	0	0	0
	stan dobry	3	3	3	3	3
	stan dostateczny	0	0	0	0	0
	stan zły	10	0	0	0	0
Mieszkanie chronione	stan bardzo dobry	0	1	1	1	1
	stan dobry	1	0	0	0	0
Lokale komunalne	stan bardzo dobry	2	10	10	10	10
	stan dobry	13	14	11	10	10
	stan dostateczny	6	6	6	5	3
	stan zły	0	0	0	0	0
Razem		35	34	31	29	27

Rozdział III

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji na lata 2021 – 2025

1. Analiza informacji posiadanych z przeglądów technicznych wykonywanych na podstawie ustawy Prawo budowlane czy bezpośrednich zgłoszeń lokatorów oraz wizji lokalnych wskazała, iż jako priorytetowe przeprowadza się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, mienia i środowiska.

W ogólnym zestawieniu lokali mieszkalnych w większości znajdują się one w stanie dobrym (lokale mieszkalne w m. Buczyna, Drożów, Kłębanowice, Sieroszowice, Radwanice ul. Ogródowa) w stanie bardzo dobrym (lokale mieszkalne w m. Buczyna, m. Radwanice ul. Parkowa 13 i w m. Łągoszów Wielki 21). Stan lokali mieszkalnych położonych w m. Radwanice przy ul. Stawnej określany jest jako dostateczny. Brak jest lokali, które wymagają pilnego wykonania remontu.

2. Gmina Radwanice w latach 2021 – 2025 będzie wykonywała bieżące naprawy, remonty i modernizacje w zakresie przewidzianym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172). Niezbędne koszty remontów i modernizacji pokrywane będą z wpływów z czynszów najmu lokali mieszkalnych oraz ze środków wydzielonych na ten cel w budżecie Gminy Radwanice.
3. 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 niepogorszonym. Zakres prac wynikać będzie z bieżącej kontroli mienia oraz przeglądów, a także zgłoszeń Najemców.
4. Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych na poszczególne zadania remontowe przedstawia tabela nr 5. Dużo większy udział środków w przypisanym roku 2021 wynika z zakresu prac ogólnobudowlanych planowanych do poniesienia w roku 2021 na nieruchomości w m. Radwanice przy ul. Parkowej 13 oraz w m. Łągoszów Wielki 21.

Tabela nr 5

Plan remontów wraz z planowanym podziałem środków finansowych					
Nazwa zadania	2021	2022	2023	2024	2025
Roboty remontowe	930 000,00	30 000,00	35 000,00	40 000,00	45 000,00
Rezerwa na nieprzewidziane zdarzenia losowe	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Razem	935 000,00	35 000,00	40 000,00	45 000,00	50 000,00

Rozdział IV

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Sprzedaż lokali realizowana będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2021 r. poz. 1899 ze zm.).
2. W latach 2021-2025 planowana wielkość sprzedaży lokali komunalnych uzależniona będzie m.in. od zgłaszanych przez najemców wniosków.
3. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2021-2025 przedstawiono w tabeli nr 6.
4. Do sprzedaży lokali komunalnych stosuje się zasady ustanowione odrębną uchwałą.

Tabela nr 6

Lp.	Rok	Liczba lokali komunalnych przeznaczonych do sprzedaży (szt.)
1.	2021	0
2.	2022	1
3.	2023	2
4.	2024	2
5.	2025	2

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Gmina Radwanice prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.
2. Stawkę bazową czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy stanowi stawka bazowa dla lokalu mieszkalnego o dobrym stanie technicznym z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
3. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Radwanice za 1m² powierzchni użytkowej lokali komunalnych ustala Wójt Gminy Radwanice. Obecnie stawkę bazową określa zarządzenia Wójta Gminy Radwanice Nr 0050.20.2022 z 14 lutego 2022 r. w sprawie ustalenia miesięcznej stawki czynszu najmu za lokale mieszkalne.
4. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu przedstawiają się następująco:
 - 1) Czynniki podwyższające:
 - a) lokal w budynku położonym w miejscowości Radwanice: +10%
 - b) bardzo dobry stan techniczny lokalu: + 10%
 - 2) Czynniki obniżające:
 - a) zły stan techniczny lokalu: -10%
4. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

5. 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:
 - a) stosowanie systemu dodatków mieszkaniowych przewidzianych ustawą o dodatkach mieszkaniowych;
 - b) 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 VI

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2021 - 2025

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Gminna Spółka Komunalna Radwanice Sp. z o.o. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmiany w zarządzaniu mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Zasady zarządzania mają doprowadzić do wykonywania zadań:
 - 1) Zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
 - 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, 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 VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2025

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą przychody z tytułu:
 - a) Wpływów z czynszów za lokale mieszkalne;
 - b) Środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Radwanice
 - c) Środków zewnętrznych, pozyskanych przez Gminę Radwanice w ramach dostępnych programów i funduszy.

Rozdział VIII

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

1. Wysokość wydatków w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela nr 7:

Tabela nr 7.

Lp.	Lata	Nazwa zadania				SUMA
		koszty bieżącej eksploatacji (zł)	koszty remontów i modernizacji (zł)	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	wydatki inwestycyjne	
1.	2021	30 000,00	30 000,00	30.000,00	935 000,00	1 025 000,00
2.	2022	30 000,00	35 000,00	30.000,00	0,00	95 000,00
3.	2023	30 000,00	40 000,00	30.000,00	0,00	100 000,00
4.	2024	30 000,00	45 000,00	30.000,00	0,00	105 000,00
5.	2025	30 000,00	50 000,00	30.000,00	0,00	110 000,00

Rozdział IX

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

1. Mając na uwadze prawidłowe gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym przyjmuje się następujące zasady:
- Racjonalizacja gospodarowania mieszkaniowym zasobem odbywać się będzie poprzez dostosowanie wielkości zasobu mieszkaniowego do możliwości finansowych Gminy;
 - Dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy;
 - Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz realizacja windykacji należności;
 - Należy dążyć do sprzedaży lokali komunalnych 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;
 - Prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu technicznego i estetycznego nieruchomości gminnych.