



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 31 października 2023 r.

Poz. 5863

UCHWAŁA NR LVII/405/23 RADY GMINY W RADWANICACH

z dnia 24 października 2023 r.

zmieniająca uchwałę nr XXIII/162/20 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 z późn. zm.) Rada Gminy w Radwanicach uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XXIII/162/20 z dnia 28 grudnia 2020 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radwanice na lata 2021 - 2025 zmianie ulega załącznik tj. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Radwanice na lata 2021-2025, którego zmieniona treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie od dnia 01.01.2024 r.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Ewa Flak

Załącznik do uchwały Nr LVII/405/23

Rady Gminy w Radwanicach

z dnia 24 października 2023 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.).
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 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 mieszkalne	28	1142,39
Lokale mieszkalne – najem socjalny	5	235,06
Lokal mieszkalny chroniony	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.	mieszkalny – najem socjalny	Buczyna 4/2	37,78	b. dobry	
2.	mieszkalny – najem socjalny	Buczyna 4/3	31,70	b. dobry	
3.	mieszkalny	Buczyna 21/1	73,00	dobry	
4.	mieszkalny	Buczyna 21/2	66,61	dobry	
5.	mieszkalny	Drożów 10/3	42,80	dobry	
6.	mieszkalny - najem socjalny	Kłębanowice 3/2	53,58	dobry	
7.	mieszkalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 1a/5	58,02	dobry	
8.	mieszkalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 2/7	27,20	dobry	
9.	mieszkalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 2/8	42,50	dobry	
10.	mieszkalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 2a/6	42,50	dobry	Lokal obciążony umową dożywocia
11.	mieszkalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 2a/7	27,20	dobry	
12.	mieszkalny – najem socjalny	Radwanice, ul. Ogrodowa 3b/3	67,00	dobry	
13.	mieszkalny	Radwanice, ul. Parkowa 13/1	38,52	b. dobry	
14.	mieszkalny	Radwanice, ul. Parkowa 13/2	32,80	b. dobry	
15.	mieszkalny	Radwanice, ul. Parkowa 13/3	40,14	b. dobry	
16.	mieszkalny	Radwanice, ul. Parkowa 13/4	32,83	b. dobry	
17.	mieszkalny	Radwanice, ul. Parkowa 13/5	47,54	b. dobry	
18.	mieszkalny - chroniony	Radwanice, ul. Parkowa 13/6	49,56	b. dobry	
19.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1a	29,90	b. dobry	
20.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1b	32,33	dostateczny	
21.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1c/2	25,69	dostateczny	
22.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1e	28,79	dostateczny	
23.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1g/1	27,14	dostateczny	
24.	mieszkalny	Radwanice, ul. Stawna 1g/2	31,87	dostateczny	
25.	mieszkalny – najem socjalny	Sieroszowice ul. Miedziana 22a/3	45,00	dobry	
26.	mieszkalny	Sieroszowice ul. Miedziana 22a/6	16,94	dobry	
27.	mieszkalny	Sieroszowice ul. Odkrywców 2/1	38,90	dobry	
28.	mieszkalny	Sieroszowice ul. Odkrywców 2/2	29,16	dobry	
29.	mieszkalny	Strogoborzyce 3/2	49,21	dobry	
30.	mieszkalny	Strogoborzyce 3/5	54,59	dobry	
31.	mieszkalny	Strogoborzyce 3/6	52,96	dobry	
32.	mieszkalny	Łągoszów Wielki 21/1	56,09	b. dobry	
33.	mieszkalny	Łągoszów Wielki 21/2	49,90	b. dobry	
34.	mieszkalny	Łągoszów Wielki 21/3	47,26	b. dobry	

- Obecnie mieszkaniowy zasób gminy składa się z 34 lokali mieszkalnych, w tym 28 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1142,39 m², 5 lokali mieszkalnych – oddanych w najem socjalny o łącznej powierzchni 235,06 m² i 1 lokalu mieszkalnego chronionego o pow. 49,56 m².
- Obecna ilość lokali mieszkalnych (34 lokale mieszkalne - stan na 2023 r.) wynika z przeprowadzenia kompleksowego remontu budynku przy ulicy Parkowej 13 gdzie przeorganizowano układ mieszkań uzyskując z 11 lokali mieszkalnych (10 oddanych w najem socjalny i 1 lokalu mieszkalnego chronionego) docelowo 6 lokali mieszkalnych (5 mieszkalnych i 1 mieszkalnego chronionego) oraz z nabycia 1 lokalu mieszkalnego w wyniku notarialnej umowy dożywocia. Zmieniono również status ww. lokali mieszkalnych przy ul. Parkowej 13 z 11 lokali oddanych w najem socjalny na 6 lokali mieszkalnych weryfikując status najemców i zawierając nowe umowy. Ponadto utworzono 3 nowe lokale mieszkalne w m. Łągoszów Wielki 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 mieszkalne – najem socjalny	13	3	3	5	3
Lokal mieszkalny chroniony	1	1	1	1	1
Lokale mieszkalne	21	30	27	23	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 mieszkalne – najem socjalny	stan bardzo dobry	0	0	0	2	0
	stan dobry	3	3	3	3	3
	stan dostateczny	0	0	0	0	0
	stan zły	10	0	0	0	0
Lokal mieszkalny chroniony	stan bardzo dobry	0	1	1	1	1
	stan dobry	1	0	0	0	0
Lokale mieszkalne	stan bardzo dobry	2	11	10	8	10
	stan dobry	13	14	11	10	10
	stan dostateczny	6	5	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. Buczyzna, Drożów, Kłębanowice, Sieroszowice, Radwanice ul. Ogrodowa) w stanie bardzo dobrym (lokale mieszkalne w m. Radwanice ul. Parkowa 13, w m. Łagoszów Wielki 21 i lokal w m. Radwanice ul. Stawna 1a. Stan lokali mieszkalnych położonych w m. Radwanice przy ul. Stawnej określany jest jako dostateczny.

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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.). 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 nie pogorszonym. 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. Łagoszów 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 mieszkalnych 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 mieszkalnych stosuje się zasady ustanowione odrębną uchwałą.

Tabela nr 6

Lp.	Rok	Liczba lokali mieszkalnych 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 mieszkalnych 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%
5. Czynniki obniżające lub podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale mieszkalne oddane w najem socjalny.

6. 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 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 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) Środków 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 mieszkalnych dotychczasowym najemcom, z wyłączeniem lokali mieszkalnych oddanych w najem socjalny. 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.