



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 23 grudnia 2025 r.

Poz. 7916

UCHWAŁA NR XXI/206/2025 RADY MIASTA RADZIONKÓW

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radzionków na lata 2026-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) oraz po przeprowadzeniu konsultacji społecznych na podstawie przepisów Uchwały Nr LVI/473/2010 Rady Miasta Radzionków z dnia 30 września 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z radą działalności pożytku publicznego lub z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 12 listopada 2010 r., Nr 240, poz. 3611),

Rada Miasta Radzionków uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radzionków na lata 2026-2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Radzionków.

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

Przewodniczący Rady

mgr Karol Majewski

Załącznik do uchwały nr XXI/206/2025
Rady Miasta Radzionków
z dnia 18 grudnia 2025 r.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radzionków na lata 2026-2030”

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Gmina Radzionków posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

2. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radzionków na lata 2026-2030” jest dokumentem określającym zasady oraz cele prowadzonej przez Gminę polityki mieszkaniowej oraz stanowi kontynuację wcześniej realizowanej polityki gospodarowania posiadany zasobem mieszkaniowym.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725);
- 2) programie – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radzionków na lata 2026-2030”;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć gminę Radzionków;
- 4) gminnym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy Radzionków.

4. Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego:

- 1) prowadzenie polityki czynszowej uwzględniającej zmiany kosztów utrzymania zasobu;
- 2) uefektywnienie dotychczas stosowanych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego i minimalizowaniu zadłużenia;
- 3) udzielanie pomocy gospodarstwom domowym o niskich dochodach, w tym poprzez stosowanie obniżek czynszów;
- 4) racjonalizację wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców, w tym podejmowanie działań związanych z zamianą mieszkań;
- 5) usprawnienie realizacji wykwaterowań lokatorów z lokali przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na istotny interes Gminy;
- 6) optymalizację struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu;
- 7) sukcesywną poprawę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez:
 - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji;
 - b) likwidację barier architektonicznych w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób z niepełnosprawnościami;
 - c) zmianę sposobu ogrzewania lokali opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.

Rozdział 2.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach**

§ 2. 1. W skład gminnego zasobu mieszkaniowego wchodzi 341 lokale gminne o łącznej powierzchni użytkowej 15 447,46 m² (stan na 30 listopada 2025 r.), w tym:

- 1) 335 lokali o powierzchni łącznej 15 173,49 m² w 29 budynkach gminnych;
- 2) 6 lokali o łącznej powierzchni 273,97 m² w budynkach 3 wspólnot mieszkaniowych.

2. Gmina dysponuje 3 pomieszczeniami tymczasowymi o łącznej powierzchni użytkowej 45,41 m² usytuowanymi w 2 budynkach gminnych.

3. Sytuację demograficzną w Gminie przedstawia poniższa tabela (stan na dzień 30 listopada 2025 r.):

Liczba ludności	15 299
Liczba ludności zamieszkująca w gminnym zasobie mieszkaniowym	737
Stosunek liczby ludności zamieszkującej w gminnym zasobie mieszkaniowym do liczby mieszkańców Gminy	4,82%

4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach:

Stan wyjściowy na 30 listopada 2025 r.	Stan na 31 grudnia 2026 r.	Stan na 31 grudnia 2027 r.	Stan na 31 grudnia 2028 r.	Stan na 31 grudnia 2029 r.	Stan na 31 grudnia 2030 r.
341 lokali mieszkalnych 3 pomieszczenia tymczasowe	338 lokali mieszkalnych 3 pomieszczenia tymczasowe	335 lokali mieszkalnych 3 pomieszczenia tymczasowe	334 lokali mieszkalnych 3 pomieszczenia tymczasowe	333 lokali mieszkalnych 3 pomieszczenia tymczasowe	332 lokali mieszkalnych 3 pomieszczenia tymczasowe

5. Prognozowana zmiana ilości lokali w ramach gminnego zasobu mieszkaniowego zakłada spadek liczby lokali mieszkalnych, wynikający ze sprzedaży lokali oraz łączenia lokali w celu zwiększenia liczby lokali mieszkalnych o większych metrażach.

6. Nie zakłada się zwiększenia liczby pomieszczeń tymczasowych. W przypadku większego zapotrzebowania na pomieszczenia tymczasowe, dopuszcza się możliwość zawierania umów z innymi podmiotami.

§ 3. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest ściśle powiązany z wiekiem budynków. Strukturę wiekową budynków stanowiących w całości własność Gminy przedstawia poniższa tabela:

Lata budowy	Liczba budynków	Udział procentowy w całości
przed 1990 r.	14	48,28%
1901-1945	10	34,48%
1946-2000	1	3,45%
po 2000r.	4	13,79%
Razem	29	100%

2. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego na dzień 30 listopada 2025 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1.	Ogrzewanie:		
	a) centralne ogrzewanie sieciowe	132	38,71%
	b) ogrzewanie gazowe	112	32,85%
	c) ogrzewanie elektryczne	1	0,29%
	d) ogrzewanie piecowe	96	28,15%
	Razem:	341	100%
2.	Instalacja elektryczna	341	100%
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	341	100%
4.	Instalacja gazowa	107	31,38%

3. Prognozę wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego przedstawiają poniższe tabele:

Rok 2026

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1.	Ogrzewanie:		
	a) centralne ogrzewanie sieciowe	131	38,76%
	b) ogrzewanie gazowe	112	33,14%
	c) ogrzewanie elektryczne	1	0,29%
	d) ogrzewanie na paliwa stałe	94	27,81%
	Razem:	338	100%
2.	Instalacja elektryczna	338	100%
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	338	100%
4.	Instalacja gazowa	107	31,38%

Rok 2027

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1.	Ogrzewanie:		
	a) centralne ogrzewanie sieciowe	144	42,99%
	b) ogrzewanie gazowe	112	33,43%
	c) ogrzewanie elektryczne	0	-
	d) ogrzewanie na paliwa stałe	79	23,58%
	Razem:	335	100%
2.	Instalacja elektryczna	335	100%
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	335	100%
4.	Instalacja gazowa	107	31,94%

Rok 2028

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1.	Ogrzewanie:		
	a) centralne ogrzewanie sieciowe	168	50,30%
	b) ogrzewanie gazowe	112	33,53%
	c) ogrzewanie elektryczne	0	-
	d) ogrzewanie na paliwa stałe	54	16,17%
	Razem:	334	100%
2.	Instalacja elektryczna	334	100%
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	334	100%
4.	Instalacja gazowa	107	32,04%

Rok 2029

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1.	Ogrzewanie:		
	a) centralne ogrzewanie sieciowe	171	51,35%
	b) ogrzewanie gazowe	112	33,63%
	c) ogrzewanie elektryczne	0	-
	d) ogrzewanie na paliwa stałe	50	15,02%
	Razem:	333	100%
2.	Instalacja elektryczna	333	100%
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	333	100%
4.	Instalacja gazowa	107	32,13%

Rok 2030

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1.	Ogrzewanie:		
	a) centralne ogrzewanie sieciowe	170	51,20%

	b) ogrzewanie gazowe	116	34,94%
	c) ogrzewanie elektryczne	-	-
	d) ogrzewanie piecowe	46	13,86%
	Razem:	332	100%
2.	Instalacja elektryczna	332	100%
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	332	100%
4.	Instalacja gazowa	111	33,43%

4. Prognozę stanu technicznego budynków stanowiących w całości własność Gminy przedstawia poniższa tabela:

Stan techniczny/Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Dobry	17	19	21	22	23
Zadawalający	1	1	1	1	1
Średni	8	6	3	3	4
Nieodpowiedni	3	3	3	2	0
Zły	0	0	0	0	0
Liczba budynków	29	29	28	28	28

Opis tabeli:

- stan techniczny dobry – elementy budynku nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego. Wymagane są drobne naprawy konserwacyjne lub ich brak (zużycie od 0% do 15%);
- stan techniczny zadowalający – elementy budynku utrzymane są w należywym stanie. Celowym jest wykonanie prac konserwacyjnych, napraw bieżących, w niewielkim zakresie, polegających na remoncie wytypowanych elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku w właściwym stanie technicznym (zużycie do 16% do 30%);
- stan techniczny średni – w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkownika. Wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie lub (oraz) remontu polegającego na wymianie co najmniej jednego elementu obiektu budowlanego (zużycie od 31% do 50%);
- stan techniczny nieodpowiedni – w elementach budynku występują znaczne ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkownika. Wbudowane materiały i urządzenia utraciły swoje pierwotne cechy i właściwości. Wymagane jest wykonanie remontu kapitalnego, czyli remontu polegającego na wymianie wielu elementów obiektu budowlanego (zużycie od 51% do 70%);
- stan techniczny zły – w elementach budynku występują tak duże zniszczenia i ubytki, które nie pozwalają na dalsze bezpieczne użytkowanie obiektu. Wymagane jest wykonanie remontu kapitalnego o bardzo dużym zakresie lub rozebranie obiektu budowlanego (zużycie od 71% do 100%).

5. Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych na dzień 30 listopada 2025 r., w których usytuowane są gminne lokale mieszkalne, przedstawia poniższa tabela:

Budynki wymagające bieżącej konserwacji i napraw	Budynki wymagające remontów	Budynki wymagające całkowitej modernizacji
2	0	1

6. Stan techniczny 3 budynków wspólnot mieszkaniowych, w których usytuowane są gminne lokale mieszkalne jest zróżnicowany, co wynika przede wszystkim z wysokości stawek funduszy remontowych oraz zaciągniętych kredytów inwestycyjnych.

7. Prognozuje się, że do końca 2028 r. Gmina nie będzie posiadała udziałów w budynkach wspólnot mieszkaniowych i do tego czasu budynek wspólnoty mieszkaniowej wymagający całkowitej modernizacji, wykazany w tabeli w ust. 5 niniejszego paragrafu, nie zostanie zmodernizowany.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Chcąc sprostać wymaganiom ustawowym oraz spełnić oczekiwania członków wspólnoty mieszkaniowej, Gmina tworzy podaż lokali dla gospodarstw domowych:

- 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu na czas oznaczony;
- 2) zakwalifikowanych do otrzymania lokalu w ramach najmu socjalnego na czas oznaczony;
- 3) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu na czas nieoznaczony (w tym do remontu na koszt najemcy);
- 4) zakwalifikowanych do otrzymania lokalu zamiennego;
- 5) uprawnionych do otrzymania tymczasowego pomieszczenia.

2. Wypełniając dyspozycję ustawową Gmina tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych, celem realizacji wyroków eksmisyjnych bez uprawnienia do najmu socjalnego lokalu.

3. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych w Gminie opiera się na następujących założeniach:

- 1) W 2025 r. o przydział lokalu mieszkalnego ubiegało się 101 gospodarstw domowych (dot. również wniosków złożonych w latach uprzednich), z czego:
 - a) 58 na najem socjalny lokalu na czas oznaczony (w tym 29 na podstawie wyroku sądowego),
 - b) 24 na najem lokalu na czas nieoznaczony (w tym 15 na lokal do remontu na koszt przyszłego najemcy),
 - c) 19 o zamianę lokalu,
 - a) ponadto 5 gospodarstw domowych zostało zakwalifikowanych do wskazania przez Gminę pomieszczenia tymczasowego, wynajmowanego na czas oznaczony;
- 2) średniorocznie (dane z ostatnich 5 lat tj. 2021-2025) kwalifikuje się około 94 gospodarstwa domowe do przyznania lokalu (w tym zamian lokali w ramach zasobu);
- 3) obserwuje się zwiększenie liczby wniosków zakwalifikowanych na najem socjalny lokalu (dane z ostatnich 5 lat tj. 2021-2025);
- 4) podejmowane przez Gminę działania, w szczególności weryfikacja stosunków najmu, wszczęcie postępowań wyjaśniających, gdzie stwierdzono niezgodne z umową korzystanie z lokali (niezamieszkiwanie przez osoby uprawnione, dewastacje itp.), często zakończone dobrowolnym opuszczeniem lokalu przez lokatora lub eksmisyją, a także naturalny ruch ludności (zgon najemcy, porzucenie lokalu itp.), pozwalają na odzyskanie co roku około 20 lokali mieszkalnych.

4. Biorąc pod uwagę potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty mieszkaniowej Gminy zakłada się w latach objętych programem zwiększenie liczby lokali z przeznaczeniem na najem socjalny.

§ 5. 1. W latach objętych programem zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego poprzez wykonywanie remontów oraz modernizacji. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie napraw bieżących, konserwacji i remontów w większości budynków gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości określane będą w oparciu o przeglądy stanów technicznych budynków (przeprowadzane w każdym roku kalendarzowym oraz przeglądy 5-letnie), wykonane ekspertyzy, zestawienia niezrealizowanych remontów z lat ubiegłych oraz potrzeby bieżące.

3. Wśród potrzeb remontowych i modernizacyjnych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych oraz służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne.

4. Budynki należące do gminnego zasobu mieszkaniowego wymagają remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Zachodzi konieczność wykonania robót odpowiednich do stopnia zużycia zasobu, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane będą stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

5. Plan remontów i inwestycji objętych programem uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego gminnego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie pustostanów.

6. W dniu 4 kwietnia 2023 r. Gmina zawarła porozumienie z Górnośląsko-Zagłębiowską Metropolią z siedzibą w Katowicach w sprawie koordynacji i wspólnej realizacji programu ELENA, gdzie Gmina zobowiązała się przeprowadzić inwestycje w postaci termomodernizacji czterech budynków gminnych przy ul. Ks. dra J. Knosały 3, ul. Męczenników Oświęcimia 52, ul. Pod Lipami 1 oraz ul. Jana III Sobieskiego 2, a GZM zapewni wykonanie i przekazanie dokumentacji w tym zakresie (ekspertyz, audytów, inwentaryzacji, analiz itp.). W latach 2027-2028 planuje się wykonanie inwestycji na przedmiotowych budynkach polegających na: kompleksowej termomodernizacji wraz z wymianą stolarki drzwiowej i okiennej, likwidacji starych nieefektywnych źródeł ciepła wraz z wykonaniem instalacji centralnego ogrzewania, dobudowie wentylacji w lokalach, remoncie części wspólnych wraz z instalacjami (domofonowa, wodno-kanalizacyjna, odgromowa, TV-SAT, elektryczna). W ramach wykonywanych prac powstaną nowe ciągi komunikacyjne na nieruchomościach.

7. Plan remontów i modernizacji gminnego zasobu mieszkaniowego w odniesieniu do budynków stanowiących w 100% własność Gminy z podziałem na lata przedstawia poniższa tabela:

Roboty remontowe i modernizacje	2026	2027	2028	2029	2030
	Ilość budynków				
Naprawa dachu	1	2	2	1	1
Termomodernizacja	1	2	2	1	1
Roboty izolacyjne	2	2	2	1	1
Remonty elewacji (przemurowanie ścian, uzupełnianie tynków)	1	2	2	2	2
Wymiana stolarki	2	2	3	2	2
Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne	2	2	3	2	2
Roboty instalacyjne centralne ogrzewanie	1	2	2	1	1
Roboty elektryczne	2	2	2	2	2
Remont kominów	1	2	2	2	2
Remont klatki schodowej	1	2	2	3	1

8. W latach objętych programem przewiduje się kompleksowe remonty lokali (pustostanów) w budynkach stanowiących 100% własność Gminy. Przez kompleksowe remonty lokali rozumie się szeroki zakres prac budowlanych obejmujących główne elementy techniczne, instalacyjne i wykończeniowe lokalu, wykonywany w celu przywrócenia lub podniesienia jego standardu. Obejmują one m.in. wymianę lub modernizację instalacji (elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej), odnowienie lub wymianę wyposażenia sanitarnego, naprawę lub wymianę podłóg, tynków i stolarki, a także inne prace konieczne do odtworzenia pełnej funkcjonalności i bezpieczeństwa lokalu. Zakres takich prac wykracza poza pojedyncze naprawy bieżące i ma charakter całościowy.

9. Plan kompleksowych remontów lokali w budynkach stanowiących 100% Gminy z podziałem na lata przedstawia poniższa tabela:

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali	9	8	7	7	8

§ 6. 1. W przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych remonty i modernizacje są realizowane zgodnie z decyzją właścicieli.

2. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie Gmina ma swoje udziały, partycypacja w kosztach remontów i modernizacji odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

3. W latach objętych programem nie przewiduje się kompleksowych remontów lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych, jedynie remonty bieżące.

§ 7. Zakłada się, że w wyniku przyjętych założeń, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, nastąpi:

- 1) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 2) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- 3) zmniejszenie niskiej emisji;
- 4) polepszenie jakości zamieszkania.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. Prywatyzacja zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048). Szczegółowe zasady sprzedaży lokali zostały określone w Uchwale Nr XIX/164/2012 Rady Miasta Radzionków z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności gruntu stanowiącego własność gminy Radzionków oraz zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 10 maja 2012 r., poz. 1916), która została zmieniona Uchwałą Nr XXXII/271/2017 Rady Miasta Radzionków z dnia 30 marca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 6 kwietnia 2017 r., poz. 2375), wraz z ewentualnymi dalszymi zmianami tej uchwały.

2. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Gmina korzystać będzie z możliwości wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy.

3. Przewidywaną sprzedaż lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela:

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba sprzedanych lokali	3	3	1	0	0

4. W 2026 r. planuje się sprzedaż 3 lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych przy ul. Lawendowej 1, ul. Skotnickiej 4, ul. Śródmiejskiej 1B-D. W 2027 r. planuje się sprzedaż 2 lokali w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Śródmiejskiej 1B-D oraz lokalu przy ul. Nieznanego Żołnierza 19, po uregulowaniu stanu prawnego w odniesieniu do tego lokalu. Prognozuje się, że ostatni lokal gminny w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Śródmiejskiej 1B-D, zostanie sprzedany do końca 2028 r.

Rozdział 5.**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 9. 1. Gmina prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

2. Celem polityki czynszowej Gminy jest dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych.

§ 10. 1. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta Radzionków w drodze zarządzenia, przy uwzględnieniu postanowień niniejszej uchwały.

2. Bazowa stawka czynszu ulega różnicowaniu o czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu mieszkalnego, określone w art. 7 ust. 1 ustawy, z wyłączeniem najmu socjalnego, zgodnie z poniższą tabelą:

Lp.	Czynniki wpływające na obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej	% obniżenia (-) lub podwyższenia (+) w stosunku do stawki bazowej
I. Ze względu na położenie budynku		
1.	Położenie budynku w odległości do 150 m od najbliższego przystanku komunikacji publicznej	+ 5%
2.	Położenie budynku w odległości powyżej 150 m od najbliższego przystanku komunikacji publicznej	- 5%
II. Ze względu na położenie lokalu w budynku		
1.	Lokal położony na poddaszu	- 5%
III. Ze względu na wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan		
1.	Wyposażenie budynku i lokalu w dodatkowe urządzenia techniczne: a) domofon b) antena zbiorcza	+ 1% + 1%
2.	Brak urządzenia pomiarowego centralnego ogrzewania dotyczącego lokalu (zamontowanego w lokalu lub w części wspólnej budynku)	- 2%
3.	Budynek po termomodernizacji	+ 10%
4.	Brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu	- 10%
5.	Instalacja (wodno-kanalizacyjna lub elektryczna lub centralnego ogrzewania lub gazowa) w lokalu zakwalifikowana przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do ich wymiany	- 5%
IV. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku		
1.	Stan techniczny budynku nieodpowiedni w rozumieniu § 3 ust. 4 programu	- 5%

§ 11. Wysokość obniżek czynszu naliczonego według obowiązujących stawek, udzielanych zgodnie z art. 7 ustawy dla osoby spełniającej kryteria dochodowe określone w odrębnej uchwale Rady Miasta Radzionków, podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy, ustala się zgodnie z poniższą tabelą:

Rodzaj gospodarstwa domowego	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
Gospodarstwo jednoosobowe	150%-70% najniższej emerytury*	20%
	poniżej 70%-50% najniższej emerytury*	30%
	poniżej 50% najniższej emerytury*	40%
Gospodarstwo wieloosobowe	100% - 50% najniższej emerytury*	20%
	poniżej 50% najniższej emerytury*	30%

* kwota najniższej emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Zarządzanie powierzonym zasobem mieszkaniowym oraz budynkami będącymi w posiadaniu Gminy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym i zgodnym z ich przeznaczeniem. Działania te obejmują:

- 1) obsługę zarządzanej nieruchomości;
- 2) zawieranie umów najmu;
- 3) prowadzenie działań windykacyjnych oraz spraw o eksmisję z zajmowanego lokalu;
- 4) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej powierzonych nieruchomości;
- 5) przygotowanie i realizację inwentaryzacji budowlanych, konserwacji, remontów i ulepszeń;
- 6) podejmowanie działań służących utrzymaniu porządku i czystości: pomieszczeń, urządzeń, budynków wraz z ich otoczeniem,
- 7) reprezentowanie Gminy jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.

2. Od 1 stycznia 2022 roku przyjęto w Gminie model bezpośredniego zarządzania zasobem przez Burmistrza Miasta Radzionków i taki model będzie obowiązywał przez lata objęte programem.

3. W odniesieniu do nieruchomości położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada status współwłaściciela, decyzje dotyczące sposobu zarządzania nieruchomością wspólną oraz wyboru zarządcy podejmowane są przez właścicieli tworzących daną wspólnotę. Proces ten odbywa się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 13. 1. Przyjmuje się następujące zasady zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym:

- 1) zachowanie budynków we właściwym stanie technicznym poprzez wykonywanie bieżących napraw i remontów;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków i lokali poprzez dokonywanie wymaganych przepisami prawa przeglądów i konserwacji oraz bieżącego usuwania usterek;
- 3) poprawę stanu technicznego i standardu budynków poprzez wykonywanie kompleksowych remontów oraz modernizacji;
- 4) zwiększenie liczby mieszkań dostępnych na wynajem poprzez remonty pustostanów;
- 5) zwiększenie rotacyjności zasobu mieszkaniowego poprzez aktywne kontrole umów najmu, usprawnienie zamian lokali, weryfikację dochodów najemców, realizację wyroków eksmisyjnych;
- 6) poprawę jakości życia najemców zasobu mieszkaniowego poprzez tworzenie przyjaznej dla mieszkańców przestrzeni w otoczeniu budynków miejskich, zwiększenie liczby mieszkań dostosowanych do potrzeb osób z różnego rodzaju niepełnosprawnościami, zwiększenie poziomu bezpieczeństwa osób zamieszkujących w zasobach komunalnych;
- 7) racjonalizację i optymalizację kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Gmina podejmie wszelkie działania zmierzające do doskonalenia jakości zarządzania zasobem mieszkaniowym. Działania te nie ograniczą się wyłącznie do obowiązków ustawowych, lecz obejmować będą również ujednoczenie procedur związanych z najmem lokali i obsługą lokatorów oraz utrzymanie efektywności windykacji zaległości czynszowych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2026-2030 będą środki z budżetu Gminy, tj. wpływy z tytułu: czynszu najmu, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, odsetek od nieterminowych wpłat należności, dochody z rozliczeń z lat ubiegłych, wpływy z tytułu kosztów egzekucyjnych oraz likwidacji szkód majątkowych.

2. Finansowanie inwestycji w gminnym zasobie mieszkaniowym w latach objętych programem będzie się odbywało ze środków budżetu Gminy, w tym jako wkład własny na ich realizację oraz ze środków zewnętrznych:

- 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w szczególności:
 - a) dotacji w ramach bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopłat na utworzenie lub modernizację lokali mieszkalnych;
 - b) kredytów na warunkach preferencyjnych na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane w ramach „Programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego”;
 - c) dofinansowania w ramach premii Mieszkaniowego Zasobu Gminy (MZG) z Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
- 2) w ramach programów z udziałem środków europejskich np. Programu Fundusze Europejskie dla Województwa Śląskiego na lata 2021-2027 oraz na nowy okres programowy;
- 3) w ramach pomocy finansowej w formie dotacji celowej w ramach Funduszu Odporności prowadzonego przez Górnośląsko-Zagłębiowską Metropolię,
- 4) z funduszy celowych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej na przedsięwzięcia polegające na likwidacji źródeł ciepła opalanego węglem, a także termomodernizacji budynków;
- 5) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- 6) z innych źródeł.

3. Prognozowane źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej (środki z budżetu Gminy i środki zewnętrzne) w latach objętych programem przedstawia poniższa tabela:

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Środki z budżetu Gminy:					
1. wpływy z tytułu czynszu najmu, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, odsetek od nieterminowych wpłat należności, dochody z rozliczeń z lat ubiegłych, wpływy z tytułu kosztów egzekucyjnych oraz likwidacji szkód majątkowych	2 546 000,00 zł	2 623 000,00 zł	2 702 000,00 zł	2 783 000,00 zł	2 867 000,00 zł
2. wkłady własne na realizację inwestycji	114 135,00 zł	546 540,00 zł	902 340,00 zł	225 000,00 zł	300 000,00 zł

II. Środki zewnętrzne	722 372,00 zł	3 097 060,00 zł	5 113 260,00 zł	1 275 000,00 zł	1 700 000,00 zł
Razem	3 382 507,00 zł	6 266 600,00 zł	8 717 600,00 zł	4 283 000,00 zł	4 867 000,00 zł

Rozdział 8.

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

§ 15. W poniżej tabeli przedstawiono prognozę kosztów:

- 1) bieżącej eksploatacji obejmujących: opłaty za media, koszty zakupu usług całodobowego pogotowia awaryjnego, utrzymania czystości i porządku, utrzymania zieleni, przeglądów okresowych i serwisów, usług transportowych, wykonania projektów, ekspertyz oraz koncepcji, ubezpieczenia budynków, koszty sądowe;
- 2) remontów oraz modernizacji lokali oraz budynków;
- 3) zarządu nieruchomościami wspólnymi;
- 4) inwestycyjnych obejmujących wkład własny Gminy oraz pozyskane środki zewnętrzne.

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Koszty bieżącej eksploatacji	1 618 000,00 zł	1 666 500,00 zł	1 716 500,00 zł	1 768 000,00 zł	1 821 000,00 zł
Koszty remontów oraz modernizacji	885 000,00 zł	890 000,00 zł	895 000,00 zł	900 000,00 zł	905 000,00 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	50 000,00 zł	30 000,00 zł	10 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Koszty inwestycyjne	836 507,00 zł	3 643 600,00 zł	6 015 600,00 zł	1 500 000,00 zł	2 000 000,00 zł
Razem	3 389 507,00 zł	6 230 100,00 zł	8 637 100,00 zł	4 168 000,00 zł	4 726 000,00 zł

Rozdział 9.

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

§ 16. Gmina podejmuje działania na rzecz ograniczenia zanieczyszczeń powietrza i poprawy efektywności energetycznej budynków należących do gminnego zasobu mieszkaniowego w oparciu o Uchwałę Sejmiku Województwa Śląskiego Nr V/36/1/2017 z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. W tym celu Gmina rozpoczęła wymianę urządzeń grzewczych na paliwa stałe, na inne systemy grzewcze.

§ 17. Gmina podejmuje działania na rzecz zwiększenia poziomu bezpieczeństwa osób zamieszkujących w gminnym zasobie mieszkaniowym poprzez system monitoringu, montaż domofonów, odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni wokół budynków oraz wyposażenie lokali i budynków m.in. w czujniki gazu oraz tlenku węgla.

§ 18. 1. Gmina podejmuje działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości gminnego zasobu mieszkaniowego poprzez:

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób z niepełnosprawnościami;
- 2) remonty i wykonanie nowych ciągów komunikacyjnych;
- 3) zagospodarowanie i ulepszenie istniejących terenów zielonych;

4) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

2. W dniu 12 listopada 2025 r. Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach rozstrzygnął konkurs pn. „Zielona Przestrzeń 2025” i podjął decyzję o dofinansowaniu zadania pn. „Zielony zakątek przy ul. Knosały w Radzionkowie”. Głównym celem projektu jest stworzenie nowoczesnej, zielonej przestrzeni publicznej przyjaznej mieszkańcom oraz poprawa jakości środowiska naturalnego w tej okolicy. Projekt zakłada kompleksowe uporządkowanie zdegradowanego terenu, przywrócenie walorów przyrodniczych i estetycznych oraz nadanie nowych funkcji społecznych oraz rekreacyjnych. Bezpośrednimi adresatami projektu będą m.in. mieszkańcy budynku przy ul. Ks. dra J. Knosały 20 należącego do gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 19.1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym Gmina z własnej inicjatywy lub na wniosek lokatorów podejmuje działania związane z zamianą lokali mieszkalnych.

2. Prognozę zamian lokali w latach objętych programem przedstawia poniższa tabela:

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba prognozowanych zamian	17	22	25	20	18

3. Prognozę zamian lokali ze względu na remont budynku lub lokalu w budynkach stanowiących 100% Gminy z podziałem na lata przedstawia poniższa tabela:

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Zamiana ze względu na remont budynku	2	2	2	1	1
Zamiana ze względu na remont lokalu	2	1	1	2	3
Razem	4	3	3	3	4

§ 20. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, Gmina w latach objętych programem planuje sprzedaż lokali gminnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (przy ul. Lawendowej 1, ul. Skotnickiej 4, ul. Śródmiejskiej 1B-D) oraz lokalu przy ul. Nieznanego Żołnierza 19, po uregulowaniu stanu prawnego ww. lokalu (w tym doprowadzeniu do jednoznacznego określenia tytułu prawnego do budynku i gruntu, co stanowi warunek niezbędny do podjęcia dalszych czynności związanych ze sprzedażą lokalu), zgodnie z rozdziałem 4 programu.