

Projekt

z dnia 13 listopada 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W RADLINIE**

z dnia 24 listopada 2020 r.

w sprawie przyjęcia „Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radlin na lata 2021-2025”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1057),

**Rada Miejska w Radlinie
uchwala co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się „Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radlin na lata 2021 – 2025” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radlina.

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

Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radlin na lata 2021-2025

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§1. Ilekroć w niniejszym programie 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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 611),
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Miasto Radlin,
- 3) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Radlin,
- 4) programie – należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radlin na lata 2021-2025, określony w niniejszej uchwale,
- 5) centrum - należy przez to rozumieć obwody nr 4, 5, 6, 7, 8 w rozumieniu Uchwały Nr BRM.0007.037.2018 Rady Miejskiej w Radlinie z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie podziału Miasta Radlin na stałe obwody głosowania,
- 6) ZGK - należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej w Radlinie.

§ 2. 1. Gmina tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jaką tworzy w ramach realizacji zadań własnych Gminy.

2. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, Gmina tworzy i utrzymuje własny zasób mieszkaniowy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach

§ 3.1 Miasto Radlin posiada 100% własności w 23 budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne oraz posiada swoje udziały w jednej wspólnocie mieszkaniowej.

2. Wykaz budynków i lokali przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1 Wykaz budynków i lokali

L.p.	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych
1.	Radlin, ul. Rogozina 59	9	384,69
2.	Radlin, ul. Hallera 13	21	764,55
3.	Radlin, ul. Hallera 32	6	202,53
4.	Radlin, ul. Hallera 34	9	255,06
5.	Radlin, ul. Korfantego 61	6	322,29
6.	Radlin, ul. Korfantego 79	11	451,16
7.	Radlin, ul. Korfantego 89	5	226,71
8.	Radlin, ul. Korfantego 93	13	812,41
9.	Radlin, ul. Rydułtowska 43	6	282,39
10.	Radlin, ul. Mielęckiego 7	11	534,95
11.	Radlin, ul. Mielęckiego 13	29	1372,78
12.	Radlin, ul. Poczтова 2	8	202,44
13.	Radlin, ul. Mikołajczyka 5	18	955,02

14.	Radlin, ul. Mikołajczyka 6	18	955,02
15.	Radlin, ul. Mikołajczyka 7	9	380,79
16.	Radlin, ul. Mikołajczyka 9	6	273,61
17.	Radlin, ul. Mikołajczyka 11	9	380,79
18.	Radlin, ul. Mikołajczyka 13	9	390,69
19.	Radlin, ul. Mikołajczyka 15	9	390,69
20.	Radlin, ul. Mikołajczyka 17	9	379,29
21.	Radlin, ul. Mariacka 93	31	791,25
22.	Radlin, ul. Makuszyńskiego 17	6	514,86
23.	Radlin, ul. Rogozina 53	4	415,70
	Razem:	262	11639,67

Zródło ZGK

3. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Radlin na kolejne lata przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2 Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu dla Gminy Radlin

Rok	Ilość lokali mieszkalnych
2021	270
2022	274
2023	278
2024	278
2025	278

źródło: ZGK

4. Wyposażenie poszczególnych budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy w instalacje przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3 Wyposażenie budynków zasobu mieszkaniowego w instalacje

L.p.	Adres	instalacja wodociągowa	instalacja kanalizacyjna	instalacja elektryczna	centralne ogrzewanie	instalacja gazowa sieciowa
1.	Radlin, ul. Rogozina 59	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
2.	Radlin, ul. Hallera 13	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
3.	Radlin, ul. Hallera 32	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
4.	Radlin, ul. Hallera 34	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
5.	Radlin, ul. Korfantego 61	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
6.	Radlin, ul. Korfantego 79	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
7.	Radlin, ul. Korfantego 89	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
8.	Radlin, ul. Korfantego 93	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
9.	Radlin, ul. Rydułtowska 43	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
10.	Radlin, ul. Mieleckiego 7	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
11.	Radlin, ul. Mieleckiego 13	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
12.	Radlin, ul. Pocztowa 2	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
13.	Radlin, ul. Mikołajczyka 5	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
14.	Radlin, ul. Mikołajczyka 6	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
15.	Radlin, ul. Mikołajczyka 7	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
16.	Radlin, ul. Mikołajczyka 9	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
17.	Radlin, ul. Mikołajczyka 11	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
18.	Radlin, ul. Mikołajczyka 13	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
19.	Radlin, ul. Mikołajczyka 15	TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
20.	Radlin, ul. Mikołajczyka 17	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
21.	Radlin, ul. Mariacka 93	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
22.	Radlin, ul. Makuszyńskiego 17	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
23.	Radlin, ul. Rogozina 53	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK

źródło: ZGK

5. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Radlin na dzień 30.09.2020 r. przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4 Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Radlin

Adres	Stan techniczny
Radlin, ul. Rogozina 59	a/ częściowo stara instalacja elektryczna b/ budynek w stanie dobrym po termomodernizacji
Radlin, ul. Hallera 13	a/ częściowo stara instalacja elektryczna b/ budynek w stanie dobrym po termomodernizacji
Radlin, ul. Hallera 32,34	a/ stara instalacja elektryczna b/ brak ocieplenia budynku c/ sanitariaty częściowo na klatkach schodowych d/podłogi parteru do wymiany e/ piece zużyte do wymiany f/ brak zagospodarowania terenu g/ klatki schodowe do remontu h/ zaprojektowana modernizacja poddasza na mieszkania
Radlin, ul. Korfańtego 61	a/częściowo stara instalacja elektryczna b/ klatka schodowa do remontu c/ część pieców do wymiany – 2 szt. d/ malowanie elewacji
Radlin, ul. Korfańtego 79	a/ częściowo stara instalacja elektryczna b/ elewacja do renowacji
Radlin, ul. Korfańtego 89	a/ klatka schodowa do remontu b/stare instalacje wod-kan i elektryczna c/ poddasze do adaptacji na mieszkania z projektem d/ pokrycie dachowe z Onduline do wymiany e/ elewacja do renowacji f/ brak ocieplenia g/ brak zagospodarowania terenu
Radlin, ul. Korfańtego 93	a/ brak ocieplenia b/ elewacja do renowacji c/ częściowo stara instalacja elektryczna d/ klatki schodowe do remontu
Radlin, ul. Rydułtowska 43	a/ zużyte kotły CO do wymiany na gazowe wraz z przyłączem i instalacją gazową b/ budynek w stanie dobrym po termomodernizacji
Radlin, ul. Mielęckiego 7	a/ klatki schodowe do remontu b/ budynek w stanie dobrym po termomodernizacji
Radlin, ul. Mielęckiego 13	a/ stara instalacja elektryczna (częściowo) b/ uszkodzona konstrukcja stropu piwnic c/ stare kotły gazowe, konieczna sukcesywna wymiana kotłów na nowe
Radlin, ul. Pocztowa 2	a/ budynek w stanie dobrym po termomodernizacji b/ do wykonania zagospodarowanie terenu.
Radlin, ul. Mikołajczyka 5,6,9,11,13,17	a/ częściowo stara instalacja elektryczna i wod-kan. b/ budynki w stanie dobrym po termomodernizacji
Radlin, ul. Mikołajczyka 7,15	a/ budynki zaprojektowane do termomodernizacji z wymianą kotłów na gazowe Stan techniczny zły
Radlin, ul. Mariacka 93	a/ zniszczone drzwi wejściowe b/ brak zagospodarowania terenu c/ elewacja do modernizacji d/ pomieszczenia po kotłowni do remontu
Radlin, ul. Makuszyńskiego 17	a/ drzwi wejściowe do wymiany b/ brak ocieplenia c/ do wymiany instalacja CO d/ mieszkania do podziału na mniejsze e/ poddasze do zagospodarowania
Radlin, ul. Rogozina 53	a/ brak ocieplenia b/ poddasze do zagospodarowania c/ do wymiany instalacja CO

źródło: ZGK

6. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Radlin na dzień 30.09.2020 r. oraz jego prognozę na poszczególne lata obowiązywania programu przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5 Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz jego prognoza na kolejne lata

Stan techniczny	2020	2021	2022	2023	2024	2025
dobry	1	3	4	7	8	9
średni	17	17	17	16	15	14
zły	5	3	2	0	0	0

źródło: ZGK

Dla oceny stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy przyjęto następujące kryteria;

- stan dobry - bieżąca konserwacja i wykonywanie drobnych napraw pozwala na utrzymanie budynku w stanie nie pogorszonym,
- stan średni - konieczność dokonania w perspektywie kilku najbliższych lat remontu lub wymiany elementów budynku tak, aby zapobiec pogarszaniu się stanu technicznego budynku/lokalu,
- stan zły - w najbliższym czasie zachodzi konieczność wykonania gruntowego remontu z powodu stanu technicznego budynku i mogących się pojawić zagrożeń w niedługiej perspektywie czasu.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji w budynkach stanowiących własność Gminy, z podziałem na poszczególne lata obowiązywania programu, przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2021-2025

Adres	2021	2022	2023	2024	2025
ul. Rogozina 59	bieżąca konserwacja, wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	bieżąca konserwacja, wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	bieżąca konserwacja, wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb.	bieżąca konserwacja, wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	bieżąca konserwacja, wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb
ul. Hallera 13	bieżąca konserwacja, wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	bieżąca konserwacja, wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	bieżąca konserwacja, wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	bieżąca konserwacja, wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb.	bieżąca konserwacja, wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb
ul. Hallera 32,34		wykonanie kompleksowej termomodernizacji wraz z wymianą kotłów na paliwo stałe na kotły gazowe wraz z rozbudową poddasza na mieszkania	wykonanie kompleksowej termomodernizacji wraz z wymianą kotłów na paliwo stałe na kotły gazowe wraz z rozbudową poddasza na mieszkania	zagospodarowanie terenu	
ul. Korfantego 61	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	wymiana kotłów na gazowe wraz z wykonaniem instalacji, modernizacja pomieszczeń.	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb. odnowienie elewacji – malowanie

		wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb, modernizacja klatki schodowej			
ul. Korfantego 79	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb, renowacja elewacji	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb
ul. Korfantego 89	kompleksowa termomodernizacja	zagospodarowanie terenu			
ul. Korfantego 93	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb, renowacja elewacji wraz z remontem klatek schodowych	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb
ul. Rydułtowska 43		wykonanie przyłącz instalacji gazowej wraz z wymianą kotłów na dwufunkcyjne			
ul. Mielęckiego 7	modernizacja klatek schodowych				
ul. Mielęckiego 13	sukcesywna wymiana kotłów gazowych modernizacja stropu i klatek schodowych	sukcesywna wymiana kotłów gazowych	sukcesywna wymiana kotłów gazowych	sukcesywna wymiana kotłów gazowych	sukcesywna wymiana kotłów gazowych
ul. Poczтовая 2	zagospodarowanie terenu				
Oś. Mikołajczyka 5,6,9,11,13,17	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb	wymiana instalacji elektrycznej w ramach potrzeb
Oś. Mikołajczyka 7,15	kompleksowa termomodernizacja wraz z wymianą kotłów na gazowe w budynku Mikołajczyka 15	kompleksowa termomodernizacja wraz z wymianą kotłów na gazowe w budynku Mikołajczyka 7			
ul. Mariacka 93	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty, modernizacja elewacji
ul. Makuszyńskiego 17	bieżące remonty	podział mieszkań	modernizacja CO, osobne przyłącze CO	kompleksowa termomodernizacja	zagospodarowanie poddasza
ul. Rogozina 53	zagospodarowanie poddasza	bieżące remonty	bieżące remonty	modernizacja CO, osobne przyłącze CO	kompleksowa termomodernizacja

źródło: ZGK

2. Planowane nakłady finansowe wg potrzeb remontowych budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr.7.

Tabela nr 7 Planowane nakłady finansowe wg potrzeb remontowych

Lp.	Rodzaj robót	Planowane realizacje potrzeb remontowych (w zł)					
		2021	2022	2023	2024	2025	ogółem
1	Kompleksowa termomodernizacja	1.500.000	1.500.000	1.000.000	800.000	700.000	5.500.000
2	Wymiana instalacji grzewczej i przyłączy CO	30.000	310.000	220.000	190.000	30.000	780.000

3	Wymiana instalacji elektrycznej	20.000	40.000	20.000	20.000	20.000	120.000
4	Modernizacja elewacji	0	0	300.000	180.000	500.000	980.000
5	Modernizacja klatek	90.000	0	0	0	0	90.000
6	Zagospodarowanie poddasza i podział mieszkań	350.000	0	0	0	250.000	600.000
	Ogółem	1.990.000	1.850.000	1.540.000	1.190.000	1.500.000	8.070.000

źródło: ZGK

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 5. Gmina Radlin w latach 2021-2025 planuje sprzedaż 3 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6.1. Polityka czynszowa Gminy w latach 2021– 2025 zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy uwzględniającego odpowiedni poziom nakładów na remonty.

2. Wysokość stawki bazowej czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Radlina w drodze zarządzenia.

3 Do czasu osiągnięcia czynszów na poziomie niezbędnym do utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniana w planach budżetowych Gminy.

4. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, prognozuje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach realizacji programu. W tym celu Burmistrz Radlina może podwyższyć stawkę czynszu każdego roku.

§ 7.1 Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy Radlin ustalane są w oparciu o stawkę bazową czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową lokalu.

2. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu określonego zarządzeniem Burmistrza Radlina:

L.p.	Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu	Wysokość obniżki (% stawki bazowej czynszu)
1	Mieszkanie z łazienką bez CO	20%
2	Mieszkanie tylko z wc	40%
3	Mieszkanie wyposażone w instalację wod-kan, wc poza mieszkaniem	50%

3. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu określonego zarządzeniem Burmistrza Radlina:

L.p.	Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu	Wysokość podwyżki (% stawki bazowej czynszu)
1	Mieszkanie w centrum	10 %
2	Mieszkanie powyżej pierwszej kondygnacji	5%
3	Mieszkanie o powierzchni użytkowej powyżej 80 m ²	30%

4. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Dla ustalenia wysokości stawki czynszu najmu socjalnego lokalu nie stosuje się czynników podwyższających, jak również obniżających ich wartość użytkową.

§ 8.1. Obniżka czynszu naliczonego według obowiązujących stawek może być udzielona najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radlin, który spełnia kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 pkt.1 ustawy.

2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu o której mowa w ust.1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie.

3. Ustala się maksymalną wysokość obniżki czynszu na poziomie 50% stawki czynszowej wyliczonej zgodnie z § 7 ust. 2 i 3.

4. Obniżka czynszu nie wyklucza możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, jednak osoby, które korzystają z dodatku mieszkaniowego mają możliwość skorzystania z obniżki czynszu dopiero po okresie, na który został przydzielony dodatek mieszkaniowy.

5. Obniżka stawki czynszu nie ma zastosowania do najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych.

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

§ 9.1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Zakład Gospodarki Komunalnej w Radlinie, który ponosi też pełną odpowiedzialność za utrzymanie budynków.

2. Na poszczególne budynki sporządzane są plany inwestycyjne lub remontowe.

3. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują m.in. :

1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych, remonty, konserwacja i modernizacje lokali i budynków,

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,

4) pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.

4. W latach 2021- 2025 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 10. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach obowiązywania programu przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 w zł

Przychody	2021	2022	2023	2024	2025
Czynsze za l. mieszkalne	399.465	405.405	411.345	411.345	411.345

Czynsze za l. użytkowe	276.000	278.700	281.500	284.300	287.200
Czynsze za garaże	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500
Budżet gminy-inwestycje	1.422.432	1.075.127	1.092.273	1.190.000	1.500.000
Środki zewnętrzne	567.568	774.873	447.727	0	0
Ogółem przychody	2.693.965	2.562.605	2.261.345	1.914.145	2.227.045

źródło: ZGK

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 11. Planowane koszty na funkcjonowanie zasobu w kolejnych latach przedstawia tabela nr 9

Tabela nr 9 Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty w zł

Koszty zł./lata	2021	2022	2023	2024	2025
Koszty remontów i modernizacji budynków komunalnych	170.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Bieżąca eksploatacja	1.100.000	1.150.000	1.200.000	1.250.000	1.300.000
Zarząd budynkami komunalnymi	165.000	170.000	175.000	180.000	185.000
Inwestycje	1.990.000	1.850.000	1.540.000	1.190.000	1.500.000
Razem koszty	3.425.000	3.290.000	3.035.000	2.740.000	3.105.000

źródło: ZGK

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 12.1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radlin :

- 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy poprzez racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych oraz dochodzenie do założonych standardów,
- 2) stałe monitorowanie, inwentaryzowanie i aktualizacja zasobu,
- 3) dążenie do poprawy stanu technicznego, estetycznego oraz zakresu wyposażenia lokali mieszkalnych w instalacje i urządzenia,
- 4) kompleksowa i dokładna weryfikacja wniosków osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową,
- 5) bieżąca windykacja należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia terminowego regulowania należności z tytułu czynszów.

2. Gmina będzie realizowała w miarę możliwości finansowych dążenie do zwiększenia mieszkaniowego zasobu w szczególności poprzez:

- 1) adaptacje pomieszczeń niemieszkalnych,
 - 2) budowę budynków z przeznaczeniem ich na lokale mieszkalne.
3. Gmina będzie podejmowała działania prowadzące do ponownego zasiedlenia lokali mieszkalnych uzyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności.

4. W celu odzyskiwania lokali mieszkalnych Gmina za pośrednictwem Zakładu Gospodarki Komunalnej będzie realizowała politykę polegającą na weryfikacji tytułów prawnych do zajmowanych lokali, wizji w terenie celem potwierdzenia faktycznego stanu zamieszkiwania oraz kierowaniu na bieżąco na drogę postępowania sądowego wniosków o opróżnienie lokalu.

5. Gmina nadal będzie podejmowała działania zmierzające do realizacji wyroków bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu zapewniając miejsca noclegowe w placówkach odpowiadających wymogom tymczasowego pomieszczenia.

6. W trybie najmu socjalnego, w pierwszej kolejności będą wynajmowane lokale o obniżonym standardzie.

7. W celu odzyskania należności min. w postaci zaległości lokatorów w opłatach z tytułu najmu oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali komunalnych, zaległości powstałych na skutek wypłaty odszkodowań właścicielom za niedostarczenie lokali do zawarcia najmu socjalnego osobom uprawnionym do nich z mocy wyroku prowadzone będą działania windykacyjne polegające w szczególności na:

1) podejmowaniu czynności przedsądowych zmierzających do dobrowolnej spłaty długu poprzez kierowanie do dłużników monitów i wezwań do zapłaty,

2) podejmowaniu czynności związanych ze skierowaniem spraw na drogę sądową i egzekucyjną, w sytuacji kiedy działania z zakresu czynności przedsądowych nie przynoszą efektów.

Uzasadnienie

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest ustawowym obowiązkiem Rady gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2021 – 2025 obejmuje wszystkie istotne zagadnienia i problematykę związaną z wdrożeniem i realizacją planowanej polityki mieszkaniowej. Program został opracowany ze szczególnym uwzględnieniem:

-prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,

-analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,

-planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,

-zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu,

-sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

-źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,

-wysokości kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,

-opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Niniejszy program zawiera wszystkie wymagane ustawą składniki.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.