

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RADŁÓW NA LATA 2025-2030

Rozdział 1.

Zasady ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:
 - 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
 - 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
 - 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach
 - 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
 - 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,
 - 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
 - 7) 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;
 - 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.
2. 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r., poz. 725, z późn. zm.),
 - 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Radłów,
 - 3) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radłów na lata 2025-2030,
 - 4) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy Radłów.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2025-2030

1. Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Radłów ustala się wg stanu na koniec listopada 2024 roku.

Realizując zadania wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Gmina Radłów posiada własny zasób mieszkaniowy. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale przeznaczone na najem na czas nieoznaczony oraz najem socjalny, znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Radłów lub w budynkach wielorodzinnych. Nieruchomości te charakteryzują się zróżnicowanym wiekiem, konstrukcją, standardem oraz wyposażeniem w instalacje. Gmina Radłów posiada łącznie w swoim zasobie 21 lokali. Ich wielkość oraz stan techniczny na koniec listopada 2024 roku przedstawiają tabele nr 1 i 2.

Tabela 1. Adresy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radłów (stan na koniec listopada 2024 r.)

Lp.	Adres		Liczba lokali	Pow. lokali (m ²)
Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony (komunalne)				
1.	Biskupice Radłowskie, ul. Szkolna 2 (w budynku szkoły)		1	48,00
2.	Wola Radłowska 67 (w budynek szkoły)		1	42,00
3.	Zabawa, ul. Błogosławionej Karoliny Kózkówny 30 (Budynek po UG Zabawa)		2	91,36
4.	Zabawa, ul. Błogosławionej Karoliny Kózkówny 83 (w budynku Ośrodka zdrowia)		4	182,32
Razem			8	363,68
Lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego				
5.	Radłów	ul. Biskupska 6B (budynek wielorodzinny)	4	200,90
6.	Radłów	ul. Biskupska 6C (budynek wielorodzinny)	9	520,60
Razem			13	721,50
Łącznie			21	1 085,18

Mieszkaniowy zasób gminy obejmuje ogółem 21 lokali, usytuowanych w 6 budynkach, w tym:

- 8 lokali mieszkalnych, usytuowanych w 4 budynkach;
- 13 lokali z najmem socjalnym, usytuowanych w 2 budynkach.

Łączna powierzchnia mieszkaniowego zasobu Gminy Radłów wynosi 1 085,18 m², z tego powierzchnia lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony (komunalnych) – 363,68 m², a lokali z najmem socjalnym – 721,50 m². Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 45,46 m², natomiast lokalu z najmem socjalnym 55,50 m².

W zasobie gminy w najbliższych latach nie planuje się znaczących zmian. W stosunku do poprzedniego obowiązującego programu usunięte zostały z zasobu lokale usytuowane przy ul. Grobla 14/1 i 14/2 w Radłowie. Rozbiórki tych budynków dokonano w związku z ich złym stanem technicznym.

W latach 2025-2030 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych budynków czy zakup budynków i lokali. Powiększenie zasobu mogłoby nastąpić poprzez przystosowanie innych pomieszczeń w budynkach komunalnych na cele mieszkaniowe, ewentualnie wynajem lokali od innych właścicieli, by podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągały niski dochód.

1. Infrastruktura techniczna

Wyposażenie lokali w infrastrukturę techniczną jest wystarczające dla zapewnienia w tym zakresie potrzeb lokatorów. Wszystkie lokale zasobu mieszkaniowego Gminy wyposażone są w energię elektryczną, bieżącą wodę i kanalizację.

Część lokali wyposażona jest w wewnętrzną instalację gazową. Zróżnicowane są źródła ciepła dostarczonego do poszczególnych lokali. Nieczystości ciekłe z lokali z Biskupiec Radłowskich, Woli Radłowskiej oraz z Radłowa odprowadzone są poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków w Radłowie, natomiast z lokali mieszkalnych w Zabawie - odprowadzone są do zbiornika wybieralnego.

Tabela 2. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną (instalacja elektryczna i wodociągowa z sieci są we wszystkich lokalach).

	Adres		Liczba lokali	Wyposażenie w infrastrukturę techniczną		
				c.o.	Nieczystości ciekłe	Gaz* sieciowy
Lokale wynajmowane na czas nieoznaczony (komunalne)						
1.	Biskupice Radłowskie, ul. Szkolna 2		1	Gazowe	Kanalizacja	+
2.	Wola Radłowska 67		1	Gazowe	Kanalizacja	+
3.	Zabawa, ul. Błogosławionej Karoliny Kózkówny 30		2	Piece węglowe	Zbiornik bezodpływowy	-
4.	Zabawa, ul. Błogosławionej Karoliny Kózkówny 83		4	Gazowe	Zbiornik bezodpływowy	+
Lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego						
5.	Radłów	ul. Biskupska 6B	4	Piece węglowe	Kanalizacja	-
6.	Radłów	ul. Biskupska 6C	9	Piece węglowe	Kanalizacja	-
*+ oznacza, że sieć występuje w lokalu, -oznacza, że sieć nie występuje w lokalu						

2. Stan techniczny lokali zasobu

Stan techniczny lokali tworzących zasób mieszkaniowy gminy jest zróżnicowany. Mieszkania w budynkach szkolnych w Biskupicach Radłowskich i Woli Radłowskiej oraz w budynku ośrodka zdrowia w Zabawie są w dobrym stanie technicznym. Budynek przy ul. Błogosławionej Karoliny Kózkówny 30 w Zabawie jest w dostatecznym stanie technicznym; wymaga jednak remontu w zakresie opisanym w rozdziale 3. pkt 2. W budynkach z najmem socjalnym przy ulicy Biskupskiej 6B i 6C w 2024 r. wykonano prace wymienione w pkt 5 niniejszego rozdziału.

W zakresie spraw technicznych mieszkańcy współpracują z tutejszym urzędem.

Stan oraz wyposażenie lokali są zróżnicowane i zależą od potrzeb oraz możliwości lokatorów. Cześć lokali wymaga odświeżenia. Należy jednak zaznaczyć, że zgodnie z obowiązującym prawem, najemca jest obowiązany utrzymać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, a ponadto najemcę obciążają niektóre obowiązki związane z naprawą i konserwacją lokalu.

3. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają przede wszystkim z konieczności:

- a) utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania,
- b) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz ochronę przeciwpożarową,
- c) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku w celu racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

4. W latach 2019-2024, tj. w okresie obowiązywania poprzedniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, w budynkach oraz w lokalach objętych zasobem mieszkaniowym gminy wykonano takie inwestycje i remonty, jak:

- 1) W budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Biskupskiej 6b w Radłowie zostały przeprowadzone następujące roboty budowlane:
 - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
 - wymiana cokołu,
 - wymiana i uzupełnienie tynków ścian zewnętrznych,
 - malowanie elewacji,
 - wykonanie schodów do mieszkania,
 - wykonanie opaski wokół budynku i chodnika,
 - wykonanie odwodnienia terenu,
 - zamontowano urządzenia zabezpieczające przed kapilarnym podciąganiem wilgoci.
- 2) W budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Biskupskiej 6c w Radłowie zostały przeprowadzone następujące roboty budowlane:
 - wymiana stolarki okiennej,
 - wymiana stolarki drzwiowej,
 - wymiana i uzupełnienie tynków ścian zewnętrznych,
 - malowanie elewacji,
 - wykonanie schodów do mieszkania,
 - wykonanie opaski wokół budynku i chodnika,
 - wykonanie odwodnienia terenu
 - zamontowano urządzenia zabezpieczające przed kapilarnym podciąganiem wilgoci.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali w poszczególnych latach

1. Remonty i modernizacje budynków i lokali mieszkalnych prowadzone będą w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy. Zakres wszystkich potrzeb

remontowych i modernizacyjnych znacząco przewyższa jej możliwości finansowe. W związku z tym, obok bieżących napraw, konserwacji i usuwania awarii, przewiduje się głównie remonty przyczyniające się do poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zachowania zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym.

2. W okresie objętym niniejszym programem zostanie przeprowadzone:

1) modernizacja budynku mieszkalnego po byłym Urzędzie Gminy w Zabawie.

Powyższe działania obejmować powinny głównie:

- zmianę sposobu ogrzewania budynku z remontem kominów,
- wymianę instalacji elektrycznej i sanitarnych,
- wymianę stolarki okienneo-drzwiowej,
- wymiana pokrycia dachu i orywnowania,
- ocieplenie budynku i wykonanie elewacji, naprawa schodów wejściowych i balkonu,
- wymianę instalacji centralnego ogrzewania
- prace wynikające z przeglądów technicznych obiektów.

2) Wymiana ogrzewania węglowego na ekologiczne w budynkach przy ulicy Biskupskiej 6B i 6C w Radłowie.

3. Zakres prac remontowych dla każdego zadania będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przed przystąpieniem do jego realizacji z uwzględnieniem aktualnego stanu obiektów oraz wyników okresowych kontroli budynków i instalacji.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2025-2030

W latach obowiązywania niniejszego programu Gmina Radłów nie planuje sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynsz

1. Celem działań podejmowanych w zakresie polityki czynszowej jest możliwość realizacji założeń wynikających z niniejszego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radłów.
2. Stawkę czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Radłowa w drodze zarządzenia (stawka bazowa). Stawki czynszu w poszczególnych lokalach są zróżnicowane ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ogólny stan techniczny budynku lub lokalu. Ustalając stawki czynszu, winien uwzględnić czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu według następujących zasad:

a) Wysokość czynszu dla danego lokalu mieszkania ustala się w oparciu o wzór:

$$C = P \times S \times (1 + A)$$

gdzie : C – wysokość czynszu w złotych

P – powierzchnia użytkowa lokalu w m²

S – stawka bazowa czynszu, ustalona przez Burmistrza Radłowa w zł/m²

A – współczynnik korygujący (obniżający lub podwyższający standard mieszkania)

b) Ustala się wysokość wskaźników do obliczenia współczynnika korygującego A:

- +10% - wyposażenie lokalu w WC wewnątrz mieszkania,
- +10% - wyposażenie lokalu w łazienkę,
- +10% - wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie indywidualne,
- +10% - wyposażenie lokalu w gaz przewodowy,
- +10% - położenie budynku w mieście Radłów,

- 15% - brak wyposażenia lokalu w instalację wodną,
- 10% - brak przyłączenia lokalu do komunalnej sieci kanalizacyjnej,
- 15% - brak ocieplenia budynku.

Współczynnik korygujący A oblicza się poprzez sumowanie poszczególnych wskaźników.

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
3. W latach 2025-2030 przewiduje się stopniowe podwyższanie stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem ogłaszanego przez Wojewodę Małopolskiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Podwyżka czynszu będzie dokonywana nie częściej niż co 6 miesięcy.
4. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.
5. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się stosownie do zasad określonych w ust. 2 lit. b niniejszego paragrafu.
6. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników określonych w pkt 4 i 5.
7. Czynsz jest płatny do 10. dnia każdego miesiąca z góry na konto Urzędu Miejskiego w Radłowie ul. Kolejowa 7, 33-130 Radłów
8. Najemca, na podstawie odrębnych umów zawartych z dostawcami mediów lub usług, jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela/wynajmującego związanych z eksploatacją mieszkania, jak np. opłat za dostawę energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody, odbiór odpadów komunalnych i nieczystości płynnych, itp.
9. Za opłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
10. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, zgodnie z obowiązującymi zapisami ustawy w tym zakresie.

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

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Burmistrz Radłowa.

2. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polegać będzie na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania zasobu w stanie nie pogorszonym oraz zgodnie z jego przeznaczeniem, poprzez:
 - a) prowadzenie obsługi biurowej, finansowej, technicznej i eksploatacyjnej,
 - b) prowadzenie ewidencji zasobu mieszkaniowego,
 - c) prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów,
 - d) dokonywanie bieżących przeglądów,
 - e) zawieranie, wypowiedzanie i rozwiązywanie umów na lokale mieszkalne,
 - f) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym o odzyskanie lokali,
 - g) określanie wysokości i pobieranie czynszów za lokale,
 - h) prowadzenie windykacji zaległości czynszowych,
 - i) organizowanie i nadzorowanie napraw, konserwacji, remontów i modernizacji prowadzonych w zarządzanym zasobie, a także adaptacji obiektów na cele mieszkaniowe;
 - j) wyrażanie zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez najemców oraz zawieranie z nimi umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu,
 - k) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków i ich otoczenia,
 - l) wynajmowanie lokali od innych właścicieli i podnajmowanie je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód,
 - m) prowadzenie analiz i sprawozdawczości.
3. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinno zapewnić:
 - 1) utrzymanie stanu technicznego lokali i budynków w stanie nie pogorszonym oraz na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
 - 2) utrzymanie budynków i ich otoczenia w należytej estetyce,
 - 3) zapewnienie obsługi mieszkańców na najwyższym poziomie.
4. W okresie obowiązywania niniejszego planu nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030

1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy Radłów w latach 2025-2030 będą:
 - a) wpływy z czynszów za lokale znajdujące się w zasobie, w tym kwoty uzyskane w wyniku działań windykacyjnych podjętych w stosunku do najmów lokali,
 - b) wpływy z odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
 - c) środki z tytułu ubezpieczeń,
 - d) środki z budżetu gminy.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - a) fundusze Unii Europejskiej,
 - b) środki z budżetu państwa,
 - c) kredyty na remonty i prace termomodernizacyjne.

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 na lata 2025-2030.

1. Szacunkowe koszty w latach 2025-2030 dotyczące bieżącej eksploatacji, remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radłów, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3. Prognozowane koszty związane z gminnym zasobem mieszkaniowym na lata 2025-2030 [w tys. zł]

Lp.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty bieżącej eksploatacji (administracja, przeglądy, ubezpieczenia, amortyzacja)	10,00	11,50	13,00	14,50	16,00	17,00
2.	Koszty remontów lokali i budynków	20,00	20,00	30,00	30,00	40,00	40,00
3.	Koszty modernizacji lokali i budynków	50,00	500,00	50,00	20,00	20,00	20,00

2. W uzasadnionych przypadkach związanych z koniecznością przeprowadzenia innych, niezamierzonych remontów czy modernizacji mogą wystąpić zmiany w planowanych kosztach przedstawionych w tabeli.
3. W latach 2025-2030 nie planuje się kosztów inwestycyjnych związanych z powiększeniem zasobu mieszkalnego gminy poprzez budowę czy zakup lokali i budynków.

Rozdział 9.

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

Poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zakłada się poprzez:

1. Pozyskanie środków zewnętrznych na prace remontowe i modernizacyjne lokali z zasobu.
2. Pozyskanie lokali przez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.
3. Umożliwienie lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu najmu lokalu spłaty tego zadłużenia w dogodnych ratach.
4. Weryfikację umów najmu i ich wypowiedzenie najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe z zastrzeżeniem zapisów ustawy.
5. Zamiany lokali w celu dostosowania istniejącej sytuacji rodzinnej, zdrowotnej i finansowej danego gospodarstwa domowego do sytuacji mieszkaniowej (po uprzednim uregulowaniu kwestii ewentualnych należności).
6. Dążenie do ustalenia czynszów na poziomie umożliwiającym pokrycie bieżących kosztów eksploatacji budynków i lokali.

Niezbędny zakres zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali:
prognozowane prace nie będą wymagały przeprowadzania zamiany lokali.

Planowana sprzedaż lokali: w okresie obowiązywania niniejszego programu, w latach 2025-2030 nie planuje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział 10. **Przepisy końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. Program może ulec zmianie, jeżeli ulegną zmianie warunki lub potrzeby rzutujące na jego realizację, lub na wielkość przyjętych w nim wskaźników.