

Uchwała Rady Nr XIII/79/07 z dnia 2007-10-25 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

<b>w sprawie</b>	w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.
<b>Data wydania</b>	2007-10-25
<b>Numer</b>	XIII/79/07

**Uchwała Nr XIII/79/07  
Rady Gminy Radziłów  
z dnia 25 października 2007r**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym ( Dz.U. Z 2001 r Nr 142, poz. 1591; z 2002 r Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 120-3, z 2005 r Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r Nr 17, poz. 128) 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 ( Dz.U. Nr 71, poz. 733; z 2002 r Nr 113, poz. 984, Nr 168, poz. 1383, z 2003 r nr 113, poz. 1069) uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziłów na lata 2007-2011 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziłów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Mordasiewicz

Załącznik nr

1

do Uchwały Nr XIII/79/07

Rady Gminy Radziłów

z dnia 25 października 2007 r.

Konieczność opracowania wieloletniego programu gospodarowania lokalowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U z 2006 r. nr 31, poz. 266).

Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej oraz takie modyfikowanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych aby otworzyć szansę zaspokajania tych problemów w możliwie najkrótszym czasie.

## 1. Prognoza dotycząca stanu ilościowego i technicznego zasobów mieszkaniowych Gminy.

1) Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Radziłów przedstawiono w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	Stan techniczny		
	Sredni*	Dobry**	
Zły			
Mieszkania ogółem	3	4	14
Mieszkania socjalne	2	1	-
Mieszkania pozostałe	1	3	-
Mieszkania związane ze stosunkiem pracy	-	0	14

\* stan techniczny średni – w najbliższym czasie (2-3 lata) zachodzi potrzeba dokonania niezbędnego remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów wyposażenia lokalu.

\*\* nie zachodzi potrzeba pilnego remontu do następnego przeglądu technicznego obiektów (5 lat)

- 2) Z zasobu mieszkaniowego gminy wyodrębniono jeden lokal socjalny o pow. 90 mkw w budynku byłej Szkoły Filialnej w Glinkach,( rok budowy 1930) oraz dwa lokale w budynku byłej szkoły filialnej w Rydzewie Szlacheckim o łącznej powierzchni 180 mkw (rok budowy 1968),
- 3) 14 mieszkań w budynkach komunalnych, zaliczono do lokali których najem związany jest ze stosunkiem pracy:
  - pięć lokali w budynku Szkoły Podstawowej w Radziłowie oddane do użytku w roku 1994, o łącznej powierzchni 295 mkw,
  - dwa lokale w budynku Szkoły Podstawowej w Karmarzewie, o łącznej powierzchni 93 mkw, wybudowane w roku 1956 .
  - jeden lokal w budynku Szkoły Podstawowej w Klimaszewnicy o pow. 56 mkw, rok budowy 1961
  - trzy lokale w budynku Posterunku Policji wybudowany w roku 1972
  - trzy lokale w budynku Ośrodka Zdrowia w Radziłowie o łącznej powierzchni 195,12 m<sup>2</sup>,
- 4) 4 mieszkania zaliczono do pozostałych
  - trzy lokale w budynku Ośrodka Zdrowia w Słuczu wybudowany w roku 1972 o łącznej powierzchni 110 mkw,
  - lokal w budynku byłej szkoły filialnej w Łojach Awissa o łącznej powierzchni 66,86 mkw. rok budowy 1965
- 5) W latach 2007 – 2012 nie przewiduje się wzrostu liczby lokali mieszkalnych.
- 6) Stan wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych przedstawia następująca tabela:

Wyszczególnienie	Lokale komunalne		
	socialne	ze stosunkiem pr.	pozostałe
Liczba mieszkań ogółem	3	14	4
Wyposażone w wodę	1	14	4
Wyposażone w CO	-	14	3

*\*Stan techniczny lokali oraz ich wyposażenia zmieniać się będzie w miarę realizowania planu remontu budynków.*

## **2. Zmiany w strukturze wyposażenia technicznego zasobów mieszkaniowych w latach 2007 – 2012.**

- 1) Gmina Radziłów będzie kontynuowała podwyższenie stanu technicznego lokali między innymi w związku z rozwojem infrastruktury technicznej.
- 2) Zakres dokonywanych zmian w strukturze wyposażenia technicznego oraz w strukturze zasobów mieszkaniowych dostosowany będzie do zapotrzebowania na lokale socialne.
- 3) W chwili obecnej lokal socialny nie jest zamieszkały. Przewiduje się że w przypadku zapotrzebowania na lokale socialne liczba ich będzie sukcesywnie wzrastała.

## **3. Analiza potrzeb oraz plan remontów wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali.**

Gmina Radziłów będzie wykonywała wszelkie drobne remonty lokali mieszkalnych i budynków w których się one znajdują w zakresie na jaki pozwalają będą środki finansowe przeznaczone na te cele w budżecie gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów.

W latach 2007 – 2012 będą potrzebne między innymi takie prace jak:

- remont dachu w budynku posterunku Policji,
- termomodernizacja budynku posterunku Policji
- termomodernizacja budynku Szkoły Podstawowej w Radziłowie
- włączenie lokalu w budynku Szkoły Podstawowej w Klimaszewnicy do oczyszczalni ścieków,
- wymiana instalacji elektrycznej, remont instalacji wod. - kan. w lokalu mieszkalnym budynku Szkoły Podstawowej w Kramarzewie,
- remont lokali mieszkalnych w Rydzewie Szlacheckim i Glinkach i Łojach-Awissa a także w Słuczu.

## **4. Planowana sprzedaż lokali.**

- 1) Gmina Radziłów w latach 2007 – 2012 nie planuje zbycia lokali mieszkalnych, ewentualna sprzedaż lokali, które okażą się zbędne do celów prawidłowego gospodarowania zasobami lokalowymi Gminy odbędzie się zgodnie z zasadami zawartymi w Uchwale Rady Gminy Radziłów Nr IX/44/99 z dnia 30 kwietnia 1999 r w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości, oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata,
- 2) W zasobie lokali komunalnych zachodzi potrzeba zwiększenia lokali socialnych.

## 5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach.

Do realizacji zamierzeń przedstawionych w niniejszym opracowaniu potrzebna jest kumulacja środków finansowych z różnych źródeł.

Głównym założeniem powinno być dążenie wytworzenia tzw. obiegu zamkniętego, co oznacza, że środki uzyskane ze strefy mieszkaniowej powinny być przeznaczane na strefę mieszkaniową. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów za wynajem lokali. Występującą różnicę pomiędzy dochodami z najmu a faktycznymi kosztami bieżącego utrzymania budynków i lokali oraz ich remontów pokrywana będzie z budżetu gminy, ze środków preferencyjnych kredytów i dotacji z Unii Europejskiej.

Analizując koszty ponoszone na utrzymanie lokali mieszkalnych, oraz wpływy z czynszów za lokale zamieszkałe przewiduje się, że na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2007 – 2012 należy zabezpieczyć w budżecie gminy kwotę minimum 2 miliony złotych.

## 6. Zasady polityki czynszowej.

Poważnym problemem zasobów mieszkaniowych gminy jest postępująca ich dekapitalizacja. Jedną z jej przyczyn jest zaniżony poziom czynszów. Przez wiele lat normą było ustalanie czynszów na niezmiennym poziomie.

Zaplanowane w poprzednim programie remonty w większości zostały zrealizowane. W kolejnych budżetach nie przewidywano odpowiednich funduszy, a ponadto ostatnio występują zaległości w opłacaniu czynszów.

W najbliższym czasie należy zastosować politykę czynszu ekonomicznego, pokrywającego koszty eksploatacji i remontów budynków. Czynsz ustalany przez Wójta gminy powinien być nadal różnicowany w zależności od standardu mieszkania, przy jednoczesnym wspieraniu rodzin żyjących w niedostatku, dodatkami mieszkaniowymi.

### Podstawowe zasady polityki czynszowej powinny uwzględniać następujące czynniki:

1. Wysokość czynszu w zasobach mieszkaniowych powinna być ustalana na poziomie pozwalającym pokryć koszty bieżącej eksploatacji oraz techniczne, podstawowe utrzymanie (konserwacja i bieżące remonty). Punktem odniesienia dla kształtowania wysokości czynszu powinny być relacje kosztów, wydatków i wpływów.
2. Należy dążyć do tego aby coroczna zwyżka czynszu pokrywała koszty inflacji i była tak kształtowana aby uwzględniała istotne czynniki mające wpływ na warunki zamieszkiwania.
3. W lokalach wchodzących do mieszkaniowego zasobu gminy wójt ustala stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia z dnia 31 czerwca 2001 r w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Z 2005r Nr 31, poz. 266 późn. zm) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2006r o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 249, poz. 1833).
4. Zgodnie z art. 9 w.w. Ustawy podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
5. Obniżenie czynszu może następować tylko na zasadach określonych w art. 7 pkt. 2 – 11 ustawy z dnia 7 lutego 2005 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**7. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.**

Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

Podstawy ekonomiczne zarządzania powinny zapewniać się przede wszystkim przez:

- ustalanie stawek czynszowych w sposób umożliwiający pokrycie poniesionych kosztów bieżących eksploatacji oraz remontów bieżących (konserwacja + naprawy);
- finansowanie z budżetu gminy kosztów remontów kapitalnych i modernizacji.
- wykonanie termomoizolacyjnych budynków komunalnych przy pozyskiwaniu dotacji ze środków unijnych

**8. Szacunkowa wysokość wydatków na remonty lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

W celu poprawienia warunków mieszkaniowych oraz zmniejszenia wydatków ponoszonych na ogrzanie mieszkań niezbędna jest termomodernizacja budynków w których znajdują się lokale mieszkalne.

**Szacunkowe zestawienie kosztów remontów i modernizacji**

*\*podane poniżej zadania są jedynie przykładowe, ich realizacja i kolejność w dużej mierze zależy od środków przeznaczonych na te cele w budżecie gminy oraz pozyskanych środków z funduszy unijnych*

Rok	Lp	Nazwa zadania	Koszt realizacji	Udział środków gminy	Udział środków unijnych	Uwagi
2008	1	Remont dachu i wymiana stolarki w budynku posterunku Policji	250 tyś zł.	15 %	85 %	
	2	Termomodernizacja budynku posterunku Policji	250 tyś zł.	15 %	85 %	
	3	Remont budynku w Łojach Awissa	80 tyś. zł.	60 %		Inne 40 %
	4	Termomodernizacja budynku w Słuczu	20 tyś zł	100 %		
	5	<b>Razem koszty</b>	<b>600 tyś zł.</b>			
	1	Termomodernizacja lokali w budynku szkoły podstawowej w Radziłowie	20 tyś zł.	100 %		

Rok	Lp	Nazwa zadania	Koszty realizacji	Udział środków gminy	Udział środków unijnych	Uwagi
2009	2	Wymiana kanalizacji sanitarnej w lokalu mieszkalnym w Klimaszewnicy	5 tys. zł	100%		
	<b>3</b>	<b>Razem koszty</b>	<b>25 tys. zł</b>			
2010	1	wymiana instalacji elektrycznej, remont instalacji wod. - kan. w lokalu mieszkalnym budynku Szkoły Podstawowej w Kramarzewie.	30 tys. zł.	100 %		
	2	Razem koszty	<b>30 tys. zł.</b>			
2011	1	Remont lokali mieszkalnych w Rydzewie Szlacheckim	800 tys. zł.	15%	85 %	
	2	Remont lokali mieszkalnych w Glinkach	500 tys. zł.	15 %	85 %	
	3	Wymiana instalacji elektrycznej w lokalu w Klimaszewnicy	15 tys. zł	100 %		
	4	<b>Razem koszty</b>	<b>1315 tys. zł</b>			

### 9. Postanowienia końcowe.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym programie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r O ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Mordasiewicz

## Metryka strony

Udostępniający: **Urząd Gminy Radziłów**  
Wytwarzający/odpowiadający: **Łukasz Rutkowski**  
Wprowadzający: **Łukasz Rutkowski**  
Data wprowadzenia: **2008-03-27**  
Modyfikujący: **Łukasz Rutkowski**  
Data modyfikacji: **2008-03-27**  
Opublikował: **Łukasz Rutkowski**  
Data publikacji: **2008-03-27**