



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 18 grudnia 2019 r.

Poz. 15534

UCHWAŁA NR XXXIII/280/2019 RADY MIEJSKIEJ W RADOMIU

z dnia 16 grudnia 2019 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Radomia na lata 2020-2024

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) 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 (j.t.Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) Rada Miejska w Radomiu uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Radomia na lata 2020-2024 w brzmieniu określonym w Załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Radomia.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Radomiu

Kinga Bogusz

Załącznik do uchwały Nr XXXIII/280/2019

Rady Miejskiej w Radomiu

z dnia 16 grudnia 2019 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Radomia na lata 2020-2024**

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Radomia jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2019r poz. 1182 z późn zm.), zwana dalej Ustawą.

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie własny lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Możliwości ekonomiczne Gminy, bez wsparcia z zewnątrz, nie pozwolą w najbliższych latach na tworzenie zasobu mieszkaniowego zabezpieczającego bieżące potrzeby.

Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują, tj. którzy nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Dotyczy to głównie gospodarstw o niskich dochodach, ale również osób, które z powodu różnych dysfunkcji wymagają wsparcia ze strony gminy.

Gmina zapewnia lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne i tymczasowe pomieszczenia, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, gospodarstw domowych o niskich dochodach, a nie wszystkich gospodarstw domowych, niezależnie od dochodów. Przepis ten określa zatem granice gospodarowania przez Gminę lokalami wchodzącymi w skład zasobu oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń.

Działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn zm.)

Aby gmina mogła realizować nałożone na nią obowiązki w zakresie potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców konieczne jest określenie kierunków działań, które umożliwią tworzenie warunków wynajmowania mieszkań od gminy przez osoby pozostające w niedostatku oraz poprawę warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Miasta poprzez poprawę stanu technicznego i zatrzymanie procesu jego degradacji.

Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowywanie jej w stanie nie pogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i równocześnie będą racjonalne.

Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Radomiu. W szczególności zasób ten służy zaspokajaniu potrzeb osób:

- 1) o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,
- 3) którym Gmina jest zobowiązana dostarczyć lokal na mocy wyroku sądu,
- 4) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 5) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

Celem Wieloletniego Programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy,
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata,
- 3) określenia zasad polityki czynszowej,
- 4) zakończenia zmian własnościowych w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta,
- 5) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta,

Uwzględniając powyższą sytuację, a także dodatkowo fakt wzrostu roszczeń odszkodowawczych z tytułu niewskazania lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych Gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego i pozostałe lokale mieszkalne.

Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2020-2024 opracowano w oparciu o tendencje wynikające z dynamiki zmian zasobu lokali mieszkalnych w poprzednich latach. Prognozowane zmiany wielkości zasobu przewidują zarówno spadek liczby lokali z powodu sprzedaży oraz rozbiórek, jak i wzrost wynikający z nabycia, przekwalifikowania bądź adaptacji.

Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Radomia, stanowią lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia przedstawia się następująco:

Rodzaj nieruchomości	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego	Razem	Ilość pomieszczeń tymczasowych
100% Gminy Miasta Radomia	372	983	1355	10
Samoistne posiadanie	106	69	175	1
Wspólnoty Mieszkaniowe	1956	275	2231	5

Gmina Miasta Radomia posiada lokale w 264 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy wskazuje, iż do roku 2024 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu. W latach 2020-2024 przewiduje się ubytek około 260 lokali mieszkalnych (z wyłączeniem lokali zarządzanych przez Spółkę „Rewitalizacja”) w związku z ich sprzedażą, zmianą sposobu użytkowania lub wyłączeniem z użytkowania z uwagi na stan techniczny. Ponadto przewiduje się wzrost liczby pomieszczeń tymczasowych. Ich pozyskiwanie nastąpi w drodze przekształcenia z istniejącego zasobu Gminy lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie.

W przypadku pozyskania środków zewnętrznych przewiduje się budowę lokali mieszkalnych.

Określenie stanu technicznego zasobu

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali Miasta ustalane są w oparciu o protokoły z dokonanych okresowych przeglądów budowlanych, opinii i ekspertyz rzeczoznawców oraz nakazów instytucji zewnętrznych. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Ocena stanu technicznego budynków

ilość budynków			
	100% gminy	samoistne posiadanie	„Rewitalizacja”
stan dobry	26	0	9
stan zadowalający	30	0	0
stan dostateczny	46	5	1
stan zły	31	5	1
w trakcie remontu	0	0	1
RAZEM	133	10	12

Powiększanie zasobu mieszkaniowego

Gmina Miasta Radomia odzyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej rodzinom o niskich dochodach.

Z uwagi na utrzymujący się deficyt mieszkań i wciąż rosnące potrzeby mieszkańców, za priorytetowe uznaje się następujące działania:

- a) budowa lokali mieszkalnych ,
- b) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- c) pozyskiwanie pomieszczeń tymczasowych (poprzez przekształcenie) w budynkach o niepełnym wyposażeniu technicznym,
- d) pozyskiwanie lokali mieszkalnych w drodze zakupu od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem,

Uznaje się za konieczne, przy planowaniu realizacji budowy lokali ubieganie się o pomoc z budżetu państwa w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy.

Należy dążyć do odzyskiwania pojedynczych lokali o niepełnym standardzie (położonych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy poprzez wskazywanie dotychczasowym najemcom pełnostandardowych lokali mieszkalnych i przeznaczenia zwalnianych mieszkań na pomieszczenia tymczasowe.

Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych

Gmina Miasta Radomia jest zobowiązana do zaspokajania potrzeb osób, których uprawnienia do wynajęcia mieszkania wynikają wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, czyli do zapewnienia odpowiedniej ilości lokali, lokali zamiennych oraz lokali wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego.

Niezależnie od powyższych potrzeb, określona ilość wnioskodawców ubiega się o pomoc mieszkaniową z tytułu złych warunków mieszkaniowych z jednoczesnym osiąganiem niskich dochodów. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tych gospodarstw jest określone w ustawie jak jedno z zadań Gminy. Ponadto na wskazanie lokalu przez Gminę oczekują:

- wychowankowie domów dziecka,
- osoby posiadające 3-letnie wypowiedzenie stosunku najmu w budynkach prywatnych,
- osoby oczekujące na zmianę lokali „z urzędu”.

Zgodnie z art. 18 Ustawy - „jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 ustawy - kodeks cywilny”.

Z tego tytułu obserwuje się tendencję wzrostową liczby spraw związanych z roszczeniami, co wpływa na konieczność zabezpieczenia środków finansowych niezbędnych na realizację obowiązku ustawowego w zakresie zaspokajania roszczeń odszkodowawczych na kolejne lata.

Prognozowane wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań (w zł)

2020 - 1 180 000,00 zł

2021 - 1 350 000,00 zł

2022 - 1 500 000,00 zł

2023 - 1 600 000,00 zł

2024 - 1 700 000,00 zł

Podstawę wypłaty odszkodowania przez Gminę Miasta Radomia stanowi:

- ugoda zawarta bezpośrednio pomiędzy Gminą a wierzycielem (zawierana celem zmniejszenia kosztów związanych z wypłatą odszkodowań),
- wyrok sądu nakładający na Gminę obowiązek wypłaty odszkodowania wraz z ustaleniem jego wysokości,
- ugoda sądowa w sytuacji, gdy Gmina uznaje powództwo.

Planuje się, aby lokale których standard oraz struktura uzasadnia i pozwala na przeznaczenie ich na lokale wynajmowane w ramach najmu socjalnego lub zamienne były dysponowane w pierwszej kolejności na realizację obligatoryjnych zadań Gminy, czyli wskazywane do najmu w oparciu o wyroki sądowe oraz decyzje organu nadzoru budowlanego.

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

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy ustalane są przez Miejski Zarząd Lokalami w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą przez zarządcę plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel.

Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

1. Eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich.
2. Zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach i lokalach.
3. Stosowanie zapobiegawczego charakteru remontów.
4. Naprawa lub wymiana dźwigów osobowych i innych urządzeń podlegających kontroli prowadzonej przez Urząd Dozoru Technicznego.
5. Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów.
6. Modernizacja istniejących źródeł ciepła w lokalach w celu ograniczenia emisji CO₂.
7. Remonty lokali zwolnionych oraz wyposażenie w niezbędne urządzenia.
8. Remonty i modernizacje lokali nienadających się do zasiedlenia z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny i braki wyposażenia.
9. Remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków w tym termomodernizacja i zabezpieczenie przeciwwilgociowe budynków.
10. Poprawa estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia budynku.

Podczas planowania remontów budynków, na każdym etapie powinny być prowadzone prace uwzględniające potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych w budynkach, w których taka możliwość techniczna istnieje.

Założenia standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Miasta

Radomia są następujące:

dot. budynków:

- elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń,
- sprawna instalacja elektryczna przygotowana do zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- instalacja gazowa z aktualnym protokołem badań szczelności,
- instalacja kominowa spalinowa i wentylacyjna z corocznym protokołem badań,
- instalacja odgromowa z protokołem badań (co 3 lata),
- elewacja budynków bez ubytków tynków ,
- pokrycia dachowe szczelne i konserwowane,
- kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- malowane klatki schodowe i elementy stolarki.

dot. lokali mieszkalnych:

- sprawna instalacja gazowa i elektryczna,
- sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- odpowiednie do standardu lokalu wyposażenie w urządzenia sanitarne,
- odpowiednio dobrane źródło ogrzewania lokalu,
- szczelna stolarka drzwiowa i okienna.

Potrzeby dotyczące remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Radomia na lata 2020-2024 przedstawia tabela :

zakres robót	rok 2020		rok 2021		rok 2022		rok 2023		rok 2024	
	100 % GMR	sam. pos.	100 % GMR	sam. pos.	100 % GMR	sam. pos.	100 % GMR	sam. pos.	100 % GMR	sam. pos.
Modernizacja instalacji c.o. (tys. zł)	50,00	0,00	300,00	0,00	600,00	0,00	700,00	0,00	800,00	0,00
Remonty pokrycia dachowego (tys. zł)	450,00	50,00	500,00	100,00	550,00	100,00	600,00	100,00	650,00	100,00
Remonty instalacji gazowej (tys. zł)	20,00	10,00	35,00	0,00	50,00	20,00	30,00	40,00	30,00	15,00
Remonty instalacji elektrycznej (tys. zł)	25,00	15,00	30,00	20,00	40,00	20,00	50,00	20,00	60,00	20,00
Remonty instalacji wod-kan (tys. zł)	50,00	20,00	45,00	20,00	35,00	20,00	55,00	20,00	50,00	60,00
Remonty elewacji z dociepleniem (tys. zł)	200,00	0,00	220,00	0,00	230,00	0,00	240,00	0,00	250,00	0,00
Remonty ogólnobudowlane (tys. zł)	400,00	50,00	450,00	50,00	500,00	50,00	550,00	50,00	600,00	50,00
Naprawa i modernizacja terenów zielonych, chodników, dróg wewnętrznych placów zabaw	80,00	20,00	80,00	20,00	80,00	20,00	100,00	20,00	100,00	20,00

(tys. zł)										
Prace rozbiórkowe i zabezpieczające (tys. zł)	50,00	20,00	50,00	20,00	50,00	20,00	50,00	20,00	50,00	20,00
Modernizacja wewn. Instalacji wentylacji (tys. zł)	62,00	0,00	30,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konserwacja bieżąca budynków i lokali - branża hydrauliczna i gazowa (tys. zł)	120,00	40,00	140,00	40,00	150,00	50,00	170,00	50,00	180,00	60,00
Konserwacja bieżąca budynków i lokali - branża elektryczna (tys. zł)	100,00	20,00	110,00	25,00	120,00	30,00	130,00	35,00	140,00	40,00
Konserwacja bieżąca budynków i lokali - branża ogólna budowlana (tys. zł)	200,00	100,00	200,00	110,00	220,00	120,00	220,00	130,00	250,00	150,00
Konserwacja bieżąca i obsługa kotłowni gazowych, fontann, dźwigów (tys. zł)	65,00	0,00	65,00	0,00	70,00	0,00	70,00	0,00	75,00	0,00
Ogółem remonty (tys. zł)	1560,00	345,00	1705,00	405,00	1865,00	450,00	2025,00	485,00	2185,00	535,00
Łącznie remonty (tys. zł)	1905,00		2110,00		2315,00		2510,00		2720,00	
Razem modernizacja (tys. zł)	312,00		550,00		830,00		940,00		1050,00	

Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalane są przez zarządy poszczególnych wspólnot. Gmina natomiast przekazuje zaliczki na fundusz remontowy, za lokale będące ich własnością, zgodnie z uchwałami wspólnot.

Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024
koszty bieżącej eksploatacji	7 950 000,00	8 030 000,00	8 115 000,00	8 200 000,00	8 280 000,00
w tym zaliczka na bieżące utrzymanie wspólnoty	2 220 000,00	2 250 000,00	2 280 000,00	2 300 000,00	2 325 000,00
zaliczka na fundusz remontowy wspólnoty	2 500 000,00	2 525 000,00	2 550 000,00	2 575 000,00	2 600 000,00
Razem koszty eksploatacyjne	10 450 000,00	10 555 000,00	10 665 000,00	10 775 000,00	10 880 000,00
koszty modernizacji lokali i budynków	312 000,00	550 000,00	830 000,00	940 000,00	1 050 000,00

koszty remontów	1 905 000,00	2 110 000,00	2 315 000,00	2 510 000,00	2 720 000,00
koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	2 550 000,00	2 575 000,00	2 600 000,00	2 625 000,00	2 652 000,00
wydatki inwestycyjne	1 500 000,00	1 000 000,00	0,00	0,00	0,00
Razem wydatki (bez kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi)	14 167 000,00	14 215 000,00	13 810 000,00	14 225 000,00	14 650 000,00

Wysokość wydatków w latach 2020-2024 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji oraz wydatki inwestycyjne - "REWITALIZACJA"					
Rok	Ogółem	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Wydatki inwestycyjne
2020	12 759 429,12	137 800,00	8 000,00		12 613 629,12
2021	7 898 132,80	140 004,80	8 128,00		7 750 000,00
2022	150 502,93	142 244,88	8 258,05		
2023	152 910,97	144 520,79	8 390,18		
2024	155 357,55	146 833,13	8 524,42		

Środki finansowe planowane na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację tych robót, które mają na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali (oraz osób trzecich), a także decydują o właściwym zabezpieczeniu przeciwpożarowym budynków. W ramach dysponowania środkami należy przewidzieć konieczność przystosowania budynków lub ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych - jeżeli takie potrzeby wystąpią. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu z własnych środków przez wierzyciela dla osoby uprawnionej wyrokiem eksmisyjnym do otrzymania lokalu wynajmowanego w ramach najmu socjalnego.

Planowana sprzedaż lokali

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Radomia jest:

- dalsza częściowa prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy odbywa się na podstawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej w Radomiu.

W latach 2020-2024 planuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dążąc w ten sposób do pełnej ich prywatyzacji.

Prognoza sprzedaży w latach	Lokale mieszkalne szt.	Wartość zł.
2020	60	800 000,00
2021	50	750 000,00
2022	40	600 000,00
2023	30	450 000,00
2024	20	300 000,00
	200	

"REWITALIZACJA"		
Prognoza sprzedaży w latach	Lokale mieszkalne szt.	Wartość zł.
2020	9	3 864 384,00
2021	0	0,00
2022	3	888 272,00
2023	12	4 580 863,00
2024	18	6 003 970,00
	42	

Zasady polityki czynszowej

Zasady ustalania czynszów określa ustawa z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego oraz Uchwała nr 261/2003 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 27.10.2003 roku, z późniejszymi zmianami, w sprawie zasad polityki czynszowej.

Czynsz w lokalach mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od wielu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. W chwili obecnej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Radomia obowiązują stawki ustalone Zarządzeniem Nr 4469/2013 Prezydenta Miasta Radomia z dnia 20 listopada 2013 r. w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i stawek za lokale wynajmowane na zasadach najmu socjalnego.

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Planowane dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych użytkowych na lata 2020 - 2024 przedstawiają poniższe tabele:

Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024
Czynsze lokali mieszkalnych	6 958 613,75	6 975 821,00	6 900 821,00	6 845 821,00	6 810 821,00
czynsze lokali użytkowych	2 626 754,40	2 586 456,00	2 545 815,30	2 519 308,34	2 487 937,27
Razem	9 585 368,15	9 562 277,00	9 446 636,30	9 365 129,34	9 298 758,27

Prognoza wypłaty dodatków mieszkaniowych na lata 2020-2024 przedstawia się następująco

Rok	Liczba gospodarstw	Kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych
2020	3 100	6 500 000,00
2021	3 000	6 200 000,00
2022	2 960	6 100 000,00
2023	2 960	6 000 000,00
2024	2 960	6 000 000,00

Działania skierowane na poprawę ściągłości czynszu

Dalsze działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmujące wszystkich zadłużonych najemców:

- wezwania do zapłaty,
- wypowiedzenia umów najmu,
- wezwania przedsądowe,
- postępowania egzekucyjne.

Działania w zakresie udzielenia najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy poprzez:

- rozkładanie zaległości na raty (ugody),
- odraczania terminów płatności,
- możliwość odpracowania zadłużenia
- Kontynuowanie programu zamiany lokali mieszkalnych.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy

Obecnie zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Radomia zarządza jednostka budżetowa pod nazwą **Miejski Zarząd Lokalami**.

Zasadniczym celem MZL jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w dobrym stanie technicznym. Dla osiągnięcia wyżej opisanego celu jednostka działa poprzez wyspecjalizowane komórki organizacyjne. W latach objętych niniejszym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ponadto w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia wchodzi budynki będące własnością Spółki „Rewitalizacja”, która to Spółka sama zarządza swoimi zasobami.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Radomia

W 264 budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina Miasta Radomia posiada 1.956 lokali mieszkalnych, 275 lokali wynajmowanych na zasadach najmu socjalnego.

Reprezentantem Gminy, jako współwłaściciela we wspólnotach mieszkaniowych są pracownicy Miejskiego Zarządu Lokalami posiadający stosowne pełnomocnictwa.

Ich zadaniem jest skuteczny nadzór właścicielski w nieruchomościach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Miasto jest jednym z właścicieli lokali. Właściwy nadzór nad wykonywaniem funkcji współwłaściciela – to nadzór nad mieniem publicznym, jego racjonalnym gospodarowaniem oraz środkami publicznymi na jego utrzymanie, które Miasto w postaci zaliczek wpłaca na konta wspólnot.

Zadaniem pełnomocnika jest profesjonalna kontrola i analiza racjonalności tych działań oraz upewnienie się, że koszty te są optymalne. Pełnomocnik Miasta powinien także mieć zapewnione wsparcie różnych służb technicznych i finansowych np. inspektorów nadzoru budowlanego, kosztorysantów, księgowych czy radców prawnych. Taka osoba powinna aktywnie reprezentować Miasto jak i być pośrednikiem pomiędzy najemcami lokali a zarządami wspólnot mieszkaniowych. Rolą pełnomocnika jest też wspieranie i promowanie inicjatyw, które mają na celu znalezienie rozwiązania kwestii problematycznych pomiędzy wspólnotami a jednostkami Miasta, optymalizację kosztów, poprawę jakości zarządzania, efektywności energetycznej, standardu technicznego, zastosowanie nowoczesnych technologii eksploatacyjnych i budowlanych.

Ponadto zgodnie z art. 4 ustawy o własności lokali Gminie przysługują w stosunku do

niewyodrębnionych lokali oraz nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Odnosi się to także do jej obowiązków. Gmina nie ma żadnych dodatkowych uprawnień kontrolnych ani nadzorczych w stosunku do pozostałych właścicieli.

Decyzje przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną podejmowane są przez członków wspólnot mieszkaniowych w formie uchwał. Pełnomocnik Gminy w głosowaniu nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych będzie opowiadał się za większością właścicieli wyodrębnionych lokali, pod warunkiem, że treść uchwały nie będzie sprzeczna z przepisami prawa lub z interesem Gminy. W przeciwnym wypadku pełnomocnik Gminy będzie podejmował działania zmierzające do zaskarżenia danej uchwały do sądu. Jako zasadę przyjmuje się, że głosami Gminy nie będą rozstrzygane spory pomiędzy właścicielami lokali.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020-2024 są następujące:

1. Budżet Miasta Radomia – jako źródło podstawowe t.j głównie przychody z tytułu:
 - czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia,
 - czynszu za najem lokali użytkowych, będących także źródłem dofinansowania wydatków nie dających się pokryć czynszem z lokali mieszkalnych i socjalnych z uwagi na brak wpływów od lokatorów zalegających z opłatami czynszowymi i za dostarczane media, za które opłaty wnosi Gmina oraz niską stawką czynszu w lokalach socjalnych,
 - opłat z tytułu reklam i szyldów.
2. Środki zewnętrzne – jako źródło dodatkowe.

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

Gmina Miasta Radomia w celu racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym będzie realizować oraz nadzorować następujące działania:

- prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób gwarantujący wysoką jakość robót i ich terminowość,
- adaptację pomieszczeń niemieszkalnych,
- remonty lokali opróżnionych (tzw. „pustostanów”) w zakresie między innymi skrócenia czasu ich przygotowania do zasiedlenia,
- dążenie do likwidacji mieszkań niesamodzielnych,
- kontynuowanie programu zamian mieszkań realizowanego przez MZL

Przyjęcie polityki wynajmowania lokali mieszkalnych na zasadach najmu socjalnego przede wszystkim w budynkach Gminy w których znajdują się lokale o obniżonym standardzie.

W przypadku gdy standard lokalu (lub budynku) zajmowanego przez dłużnika z wyrokiem eksmisji uprawniającym go do zapewnienia lokalu wynajmowanego w ramach najmu socjalnego, jest odpowiednio niski (lub o małej powierzchni), można rozważyć wynajęcie go tej osobie na zasadach najmu socjalnego.

Zintensyfikowanie działań zmierzających do rozwiązania problemu nielegalnego zajmowania lokali (tzw samowoli).

Dążenie by nakłady finansowe na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy Miasta Radomia były adekwatne do potrzeb.

W odniesieniu do budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, będące w stanie technicznym wskazującym na nieopłacalność ich remontu lub w innych przypadkach uzasadnionych względami racjonalnego gospodarowania zasobem, dopuszcza się możliwość wykwaterowania lokatorów i wyburzenia, sprzedaży lub przekwalifikowania.

Wykwaterowania są dopuszczalne także w przypadku:

1. Uzasadnionym potrzebą realizacji przez Gminę szczególnego celu w dziedzinie mieszkalnictwa lub też innych zadań;
2. Wydzielenia z zasobu budynku lub lokali z przeznaczeniem na tymczasowe pomieszczenia;
3. Uzasadnionym względami racjonalnego gospodarowania zasobem.

Decyzję w przedmiocie wykwaterowania i wyburzenia, sprzedaży lub przeznaczenia na realizację innego celu podejmuje Prezydent.

Lokale wchodzące w skład zasobu mogą zostać również przeznaczone na realizację wykwaterowań najemców lokali w szkołach, placówkach oświatowych, ochrony zdrowia i innych gminnych budynkach o podstawowym przeznaczeniu innym niż mieszkalne, którzy posiadają umowy najmu na czas nieoznaczony. Dostarczenie lokalu zamiennego uzależnione będzie m.in. od zagwarantowania środków w budżecie Miasta na dane zadanie inwestycyjne oraz od dyspozycji właściwej w sprawie jednostki organizacyjnej Gminy.

Na podstawie ustaleń Wieloletniego programu w zakresie planowanej sprzedaży lokali Gmina może wypowiadać umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

Jednakże w przypadku, gdy najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład zasobu, warunkiem koniecznym skorzystania z powyższej możliwości jest uprzednie zaoferowanie temu najemcy nabycia lokalu objętego wypowiedzeniem i nieskorzystanie przez niego z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.

Dopuszcza się zamiany z urzędu lub zamiany dobrowolne w celu dopasowania istniejącej sytuacji rodzinnej, zdrowotnej i finansowej danego gospodarstwa domowego do sytuacji mieszkaniowej. Przedmiotem zamiany dobrowolnej mogą być zarówno lokale wchodzące w skład zasobu, jak i z tzw. zasobów prywatnych i spółdzielczych.