



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 października 2022 r.

Poz. 10657

UCHWAŁA NR LV/390/2022 RADY GMINY RADZIEJOWICE

z dnia 26 września 2022 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radziejowice na lata 2022 – 2026

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079) oraz art. 20 ust. 3, 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 2022 r. poz. 172 ze zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1561) Rada Gminy Radziejowice uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radziejowice na lata 2022 – 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziejowice.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Radziejowice

Marcin Soból

**Załącznik do Uchwały nr LV/390/2022
Rady Gminy Radziejowice
z dnia 26.09.2022 r.**

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Radziejowice na lata 2022-2026**

Rozdział 1

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

§ 1

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice wchodzi 14 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 703,04 mkw. znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy.

2. W zasobie mieszkaniowym wyodrębnia się 9 lokali mieszkalnych związanych ze stosunkiem pracy wykonywanej na terenie i na rzecz gminy Radziejowice np. w zawodzie: nauczyciel, lekarz, urzędnik, służby mundurowe na czas trwania stosunku pracy. W sytuacji, gdy lokal taki zostaje dłuższy czas bez zamieszkania, można wynająć go najemcy, niezwiązanemu stosunkiem pracy.

3. W razie konieczności zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jako zadania własnego gminy, gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli w celu ich podnajmowania. Od podnajemców gmina pobiera czynsz według stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy.

§ 2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią komunalne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach położonych w miejscowościach:

- | | |
|--|---|
| 1) Radziejowice ul. Słoneczna 2 | - 5 lokali |
| | (w tym dwa lokale związane ze stosunkiem pracy) |
| 2) Radziejowice ul. Kubickiego 3 B | -1 lokal |
| | (lokal z możliwością przystosowania dla osób niepełnosprawnych) |
| 3) Radziejowice ul. Kubickiego 8 | -1 lokal |
| 4) Korytów A ul. Szkolna 3 | -4 lokale |
| | w Szkole Podstawowej związane ze stosunkiem pracy, |
| 5) Korytów A ul. Szkolna 1 | -2 lokale |
| | w Domu Nauczyciela związane ze stosunkiem pracy, |
| 6) Kukłówka Radziejowicka ul. Szkolna 30 | -1 lokal |

w Szkole Podstawowej związany ze stosunkiem pracy .

§ 3

W mieszkaniowym zasobie Gminy Radziejowice brak lokali przeznaczonych w najem socjalny.

§ 4

1. Stan techniczny budynków i wyposażenie komunalnych lokali mieszkalnych .

Stan techniczny budynków będących w 100% własnością Gminy Radziejowice został określony na podstawie wykonanych okresowych rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego obiektów na podstawie art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 nr 74 poz. 836 ze zm.). Kontroli podlegały elementy budynków narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenia dla bezpieczeństwa osób, środowiska, a także konstrukcja budynków, wszystkie elementy budynku, oraz estetyka i otoczenie. Na tej podstawie opracowywane są plany remontowe. Głównym celem takiego działania jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorów oraz utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie co najmniej nie pogorszonym.

Położenie budynku i ogólna ocena stanu technicznego zasobu	Ilość lokal	Nr lokalu	Pow. użytk. lokali w m ²	Wyposażenie techniczne
Radziejowice ul. Słoneczna 2 Stan techniczny dobry budynek dwukondygnacyjny część mieszkalna I piętro budynku	5	1	62,96	<u>Instalacje:</u> energia elektryczna ,wodociągowa kanalizacja ,centralne ogrzewanie gazowe na I piętrze brak instalacji gazu ziemnego
		2	44,10	
		3	49,29 lokal związany ze stosunkiem pracy	
		4	67,59	
		5	77,60 lokal związany ze	

			stosunkiem pracy	
Radziejowice ul. Kubickiego 3 B stan techniczny dobry budynek jednokondygnacyjny	1	-	19,92	<u>Instalacje:</u> energia elektryczna , gaz, woda, kanalizacja ,centralne ogrzewanie gazowe
Radziejowice ul .Kubickiego 8 stan techniczny dobry budynek dwukondygnacyjny (I piętro w budynku część mieszkalna)	1	-	56,00	<u>Instalacje:</u> energia elektryczna , gaz, woda, kanalizacja ,centralne ogrzewanie
Korytów A ul. Szkolna 3 stan techniczny dobry lokale w Szkole Podstawowej na I piętrze budynek dwukondygnacyjny	4	-	35,56	<u>Instalacje:</u> energia elektryczna , gaz, woda, kanalizacja ,centralne ogrzewanie
			38,10	
			48,59	
			51,73	
Korytów A ul. Szkolna 1 stan techniczny dobry Dom Nauczyciela budynek dwukondygnacyjny	2	-	49,00	<u>Instalacje:</u> energia elektryczna , gaz, woda, kanalizacja ,centralne ogrzewanie
			53,00	

Kuklówka Radziejowicka ul. Szkolna 30 stan techniczny dobry lokal w Szkole Podstawowej na I piętrze budynek dwukondygnacyjny	1	-	49,60	<u>Instalacje</u> : energia elektryczna , woda, centralne ogrzewanie
Razem	14		703,04	

Tabela nr 1. Stan techniczny budynków i wyposażenie lokali mieszkalnych

Ogólna ocena stanu technicznego zasobu w ujęciu procentowym :

- 1) stan dobry ogólne zużycie mieści się w przedziale od 0% do 30 %,
 - 2) stan średni –ogólne zużycie mieści się w przedziale od 31 % do 50 %,
2. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i lokali oraz dążenie do poprawy stanu zasobu mieszkaniowego.

§ 5

Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022-2026 nie ulegnie zmianie.

Rozdział 2

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

§ 6

1.Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych ustalane są przez Wójta Gminy Radziejowice na podstawie przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i budowli.

2. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno –budowlanych , zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji.

Planowanie remontów i modernizacji budynków w latach 2022-2026 wynika z prognoz możliwości finansowania przez Gminę Radziejowice w poszczególnych latach.

Lp.	obiekt	rodzaj remontu	Rok	Rodzaj modernizacji
1	Radziejowice ul. Słoneczna 2	Uzupełnić tynk w strefie cokołowej , uszczelnić pokrycie dachowe , kominy uzupełnić w kratki zabezpieczające , uzupełnić ubytki czapek , poddać konserwacji skorodowane obróbki blacharskie i rynny , uzupełnić ubytki i spękania w schodach zewnętrznych i do piwnicy , wymienić wykładziny PCV w lokalach , wymienić ceramikę sanitarną w lokalach .	Remont 2023-2026	Zaprojektować i wybudować system odwodnienia budynku z odprowadzeniem wód do rzeki Pisi –Gągoliny
			Modernizacja 2022, 2023	Zaprojektować i wymienić instalacje wodno- kanalizacyjną w całym budynku ,
			Modernizacja 2024	Zaprojektować i wybudować instalację gazową na I piętrze budynku.
2	Radziejowice ul. Kubickiego 3 B	Wykonać remont elewacji, wykonać odnowienie pokrycia dachowego ,przeprowadzić prace konserwacyjne obróbek blacharskich, odprowadzić wody deszczowe dalej od elewacji , w więzi dachowej usunąć przecieki, zabezpieczyć połączenie słupa z podwaliną ,uzupełnić ubytki i spękania w schodach wejściowych do lokalu	Remont 2023-2026	
3	Radziejowice ul .Kubickiego 8	wykonać remont elewacji, w schodach zewnętrznych wymienić uszkodzone płytki , uzupełnić ubytki i spękania w schodach do piwnicy , wykonać konserwację rynien ,. przywrócić prawidłową prace wentylacji w pomieszczeniach , kanały częściowo nie drożne , przewody spalinowe -wykonać konserwację połączeń komina i czopucha	2023-2026	Zaprojektować i wymienić instalację elektryczną w całym budynku .

4	Korytów A ul. Szkolna 3	W jednym lokalu niezbędna wymiana części instalacji wodnej. Korozja kształtek-częściowo wymienić starą instalację zw. W kolejnym mieszkaniu stara instalacja elektryczna-niezbędna wymiana. W jednym z mieszkań wyraźna strzałka ugięcia sufitu -Dokonać remontu warstw poddasza bezpośrednio nad pomieszczeniem mieszkalnym. Drzwi wejściowe/zewnętrzne do części mieszkalnej i jedne do lokalu – niezbędna wymiana	2023-2026	-
5	Korytów A ul. Szkolna 1	Remont/wymiana instalacji elektrycznej . Opaska poniżej terenu powoduje powstawanie zacieków-Wykonać obniżenie terenu Lokalne zarysowania elewacji - Wykonać remont elewacji, uzupełnić brakujące tynki, Uszkodzenia płytek na schodach zewnętrznych oraz na klatce schodowej - Uzupełnić brakujące okładziny; Posadzka betonowa oraz ściany w piwnicy niezaizolowane przeciwwodnie – powstają przecieki po intensywnych deszczach- Wykonać hydroizolację podłogi i ścian; Lokalne skupiska korozji biologicznej - Poprawić działanie wentylacji, wykonać remont ścian. Korozja przewodów kanalizacyjnych - Rozważyć wymianę systemu kanalizacji; Udrożnić częściowo nie działającą wentylację. Wymiana drzwi wejściowych i garażowych. Niezbędne wykonanie konserwacji grzejników/kaloryferów (plus zwiększenie ilości w jednym z lokali). Budynek nie jest ocieplony-wykonanie termomodernizacji (również docieplić sufit w garażu)	2023-2026	-
6	Kuklówka Radziejowicka ul. Szkolna 30	Remont/wymiana instalacji elektrycznej Udrożnić częściowo nie drożne	2023-2026	

		kanały wentylacyjne		
--	--	---------------------	--	--

Tabela nr 2 Prognoza remontów i modernizacji

3. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskanych z:

- 1) czynszów za najem lokali mieszkalnych;
- 2) środki wydzielone z budżetu gminy;
- 3) innych źródeł, np. kredyty, środki zewnętrzne.
4. W ramach wymienionych w ust. 3 środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje przyjmuje się następujące priorytety prac remontowych:
 - 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali (a także osób trzecich);
 - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków;
 - 3) bieżące drobne naprawy zapewniające sprawne działania instalacji.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 7

Nie planuje się włączenia do sprzedaży lokali zamieszkałych w okresie objętym programem. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 8

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmian w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoliłby zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej. Czynsze powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania i zapewnić środki na remonty.
2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:
 - 1) za lokale mieszkalne;
 - 2) za lokale zamienne;
 - 3) za lokale przeznaczone w najem socjalny.
3. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty bieżącego utrzymania technicznego budynku, koszty remontów, koszty utrzymania zieleni i koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
4. W przypadku, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania w Urzędzie opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.
5. Przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych rozumie się powierzchnię określoną w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

6. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Radziejowice w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszego programu.

7. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu jest stawką ustaloną dla lokalu mieszkalnego, wyposażonego w energię elektryczną, instalację wodną lub wodno-kanalizacyjną i lokalne źródło ogrzewania na paliwo stałe, gaz lub energię elektryczną.

8. Tryb podwyższania czynszu przez właściciela lokalu określa ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmienia Kodeksu cywilnego oraz Kodeks cywilny.

9. Ustala się czynniki, które obniżają i podwyższają stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne, które nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu:

1) czynniki, które obniżają stawki bazowe i wynikają z ogólnej oceny stanu technicznego zasobu:

a) stan dobry - budynki są sukcesywnie remontowane lub występują uszkodzenia i ubytki, które jednak nie zagrażają bezpieczeństwu - obniżka czynszu max. do 30 % stawki bazowej,

b) stan średni - w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki, budynki wymagają remontu kapitalnego, względnie wymiany elementów konstrukcji lub wyposażenia - obniżka czynszu max. do 50% stawki bazowej.

10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonano w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania zmiany czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu.

11. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca, na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu.

12. Podwyższenie czynszu może nastąpić nie częściej niż raz na 6 miesięcy. Wynajmujący lokal może zmienić czynsz, wypowiadając na piśmie dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

13. Stawka czynszu najmu lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najwyższego czynszu w zasobie gminy.

14. W przypadku remontu lokalu na koszt najemcy za zgodą wynajmującego stawka czynszu może być obniżona o 50% najwyższego czynszu w zasobie gminy.

15. W przypadku, gdy lokatorowi przysługuje lokal zamienny ze względu na konieczność wykonania napraw i remontu w dotychczasowym lokalu, czynsz za lokal zamienny bez względu na jego wyposażenie techniczne nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczas zajmowany.

Rozdział 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

§ 9

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice zarządza Wójt Gminy lub podmiot przez niego upoważniony.

Zarządca w szczególności zapewnia:

- 1) Obsługę organizacyjną obejmującą między innymi:
 - a) zapewnienie biura obsługi,
 - b) przyjmowanie i ewidencjonowanie zgłoszeń, interwencji i wniosków najemców lokali oraz załatwianie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) prowadzenie ksiąg obiektów zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - d) prowadzenie obsługi najemców w zakresie zasiedlenia i zwalniania lokali mieszkalnych, w tym sporządzanie i zawieranie umów najmu, uczestniczenie w spisaniu protokołu zdawczo - odbiorczego w przypadku opróżnienia lokalu;
 - 2) Obsługę finansowo - ekonomiczną obejmującą między innymi:
 - a) prowadzenie obsługi lokali mieszkalnych w zakresie wymiaru czynszu, opłat za świadczenia lub innych opłat zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) podejmowanie działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości czynszowych i opłat związanych z umową najmu wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucji, z zachowaniem trybu dopuszczonego prawem,
 - c) dokonywanie przeliczeń należności w przypadku zmiany wysokości czynszu lub opłat eksploatacyjnych;
 - 3) Obsługę techniczno - eksploatacyjną obejmującą między innymi:
 - a) nadzór nad stanem technicznym lokali w zakresie określonym przepisami prawa,
 - b) nadzór nad stanem technicznym budynków i mieniem gminy (w częściach wspólnych poprzez kontrolę w zakresie przepisów ustawy o własności lokali),
 - c) usuwanie awarii w zakresie obciążającym zarządcę.
2. Podmiotem upoważnionym przez Wójta do zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi będącymi w zarządzie Gminnego Centrum Oświaty w Radziejowicach jest Dyrektor Gminnego Centrum Oświaty w Radziejowicach.
3. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem, tak by zapewnić efektywne i sprawne zarządzanie, poprawę standardu zasobu mieszkaniowego oraz ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach obejmujących program.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 11

1. W latach 2022-2026 utrzymanie Gminnego zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane ze środków wewnętrznych tj. opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb z innych środków własnych i środków zewnętrznych wskazanych w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.
2. Należy dążyć do tego, aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się samoistnie.

Rozdział 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

§ 12

1. Wysokość wydatków / kosztów /, o których mowa wyżej w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, kosztów modernizacji lokali i budynków oraz wzrostu kosztów inwestycyjnych. Wydatki będą uzależnione od wielkości kwot zabezpieczonych na ten cel w budżecie Gminy w poszczególnych latach. Z uwagi na brak zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli nie przewiduje się ponoszenia kosztów ich utrzymania w okresie objętym programem

2. Remonty i modernizacje lokali wchodzących w skład zasobu gminy, mogą być wykonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Radziejowice oraz ustalenia zasad rozliczenia kosztów ponoszonych z tego tytułu.

3. Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowo źródeł finansowania.

4. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i remonty bieżące (np. usunięcie awarii) odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowana sprzedaż lokali

§ 13

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radziejowice wyznacza się następujące zasady działania:

- a) stały nadzór nad stanem technicznym lokali oraz systematyczne wykonywanie niezbędnych prac remontowych,
- b) bieżąca kontrola terminowości regulowania opłat czynszowych oraz skuteczne prowadzenie windykacji zaległości w opłatach,
- c) bieżące analizowanie stanu i sposobu wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Radziejowice,
- d) kontrola sposobu użytkowania lokali.

2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków i lokali ani ich sprzedaży, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.