

**UCHWAŁA NR LIV/407/2024**  
**RADY GMINY RADZANÓW**  
z dnia 8 lutego 2024 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania  
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radzanów na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r., poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 21 ust.1 pkt.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Gminy Radzanów uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radzanów na lata 2024 – 2028, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanów.

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

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Cezary Jurkiewicz**

Załącznik  
do Uchwały nr LIV/407/2024  
Rady Gminy Radzanów  
z dnia 8 lutego 2024 r.

## Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Radzanów na lata 2024 - 2028

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radzanów został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

### Rozdział 1

#### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Radzanów w latach 2024-2028

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Radzanów, objęty programem, tworzą lokale znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy Radzanów.
2. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy Radzanów przeznaczone są do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryteria lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
3. Według stanu na dzień 1 lutego 2024r. w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi poniżej wymienione lokale w miejscowościach
  - w miejscowości Radzanów - 4 lokale
  - w miejscowości Wróblewo – 1 lokal
4. Szczegółowa informacja o zasobie mieszkaniowym, stanie technicznym budynków, położeniu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radzanów przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Adres	Powierzchnia	Wyposażenie techniczne	Stan Techniczny
1.	ul. Raciążska 33, Radzanów	69,33 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna, c.o. od pieca gazowego	Dobry
2.	ul. Raciążska 33, Radzanów	53,33 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna, c.o. od pieca gazowego	Dobry
3.	ul. Raciążska 33, Radzanów	35,80 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna, c.o. od pieca gazowego	Średni
4.	ul. Raciążska 53, Radzanów (Szkoła Podstawowa)	40,00 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna, c.o. od pompy ciepła	Dobry
5.	Wróblewo (Przedszkole)	41,00 m <sup>2</sup>	Instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna, c.o. od pompy ciepła	Dobry

5. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określany jest na bazie wyposażenia lokalu mieszkalnego w sieć wodociągowo i kanalizacyjną, sposób ogrzewania oraz ocieplenie budynku.

## **Rozdział 2**

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

1. Mieszkania znajdujące się w budynku Ośrodka Zdrowia w Radzanowie ul. Raciązska 33, 06 – 540 Radzanów wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy Radzanów są w dobrym oraz średnim stanie technicznym. W okresie obowiązywania programu planuje się prace remontowe polegające na przeprowadzeniu bieżących prac naprawczych oraz konserwacyjnych, natomiast w mieszkaniu o pow. 35,80m<sup>2</sup> planowane jest wykonanie remontu polegającego na wypełnieniu ubytków w ścianach, malowaniu ścian, położenia nowej glazury i terakoty w łazience oraz wymianie wanny.
2. Możliwości finansowe bieżących remontów wynikają z części wpłat pochodzących z czynszu za lokale mieszkalne oraz dochodu uzyskiwanego z najmu lokali użytkowych.

## **Rozdział 3**

### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

1. W najbliższych latach nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. W przypadku pozyskania od Skarbu Państwa budynków mieszkalnych planuje się w pierwszej kolejności przeznaczyć je na sprzedaż bez prowadzenia uprzednio prac remontowych.

## **Rozdział 4**

### **Zasady polityki czynszowej oraz warunki obliczania czynszu**

1. Zasady polityki czynszowej zasobów mieszkaniowych jednostki samorządowej uchwała jej Rada, natomiast organ wykonawczy tej jednostki w oparciu o uchwałę Rady ustala stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
2. Wójt Gminy ustala miesięczną stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających te stawki.
3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup>:
  - 1) jeżeli mieszkanie wyposażone jest we wszystkie urządzenia techniczne tj. centralne ogrzewanie, instalacje wod. kan., stawkę bazową przyjętą w wysokości 100%,
  - 2) jeżeli w mieszkaniu brak jest łazienki lub w.c. stawkę bazową obniżono o 5%,
  - 3) jeżeli w mieszkaniu brak jest centralnego ogrzewania stawkę bazową obniżono o 5%,
  - 4) jeżeli w mieszkaniu brak jest łazienki i w.c. oraz centralnego ogrzewania stawkę bazową obniżono o 10%,
  - 5) jeżeli mieszkanie nie jest wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną stawkę bazową obniżono o 10%,
  - 6) jeżeli mieszkanie nie jest wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną i centralne ogrzewanie stawkę bazową obniżono o 15%,
  - 7) jeżeli mieszkanie będzie remontowane po 2024 stawkę bazową podwyższy się o 5%.
4. Obniżenie (podwyższenie) stawki czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).
5. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i stawki czynszu ustalonej dla danego mieszkania.
6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

7. Stawka czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego w latach 2024 – 2028 nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w danym roku, z tym, że jej jednorazowy wzrost nie może być wyższy niż 90% stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni obowiązującej w roku poprzedzającym wzrost stawki czynszu.
8. Na wniosek najemcy można stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.
9. Stawki czynszu miesięcznego 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej określa Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
10. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
11. Obniżki mogą być udzielane najemcom, których średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających termin rozpatrywania wniosku nie przekracza
  1. 70% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  2. 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
12. Obniżki o których mowa w pkt. 10 i 11 udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejny okres 12 – miesięczny.

## **Rozdział 5**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasoby gminy oraz przewidywania zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

1. Wszystkimi lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego zarządza Wójt Gminy.
2. Umowy najmu z osobami (najemcami) zawiera Wójt Gminy.
3. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym:
  - zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
  - utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni.
4. Wójt Gminy podejmuje współdziałania z najemcami, szczególnie w zakresie:
  - przebudowy pomieszczeń mieszkalnych albo rozbudowy bądź nadbudowy budynków,
  - zagospodarowania terenów wokół budynków,
  - wykonanie różnych prac z udziałem najemców.
5. W okresie objętym programem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## **Rozdział 6**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2024 – 2028**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z:
  - czynszów za lokale mieszkalne,
  - czynszów za lokale użytkowe,
  - środków z budżetu gminy oraz pozyskiwanych środków zewnętrznych (krajowych i z budżetu Unii Europejskiej)
2. Wpływy te w całości przeznaczone są na pokrycie następujących kosztów:
  - eksploatacji
  - remontów budynków gminnych
  - inwestycji

**Rozdział 7**  
**Wysokość kosztów w kolejnych latach**

1. Szacunkowe wydatki związane z mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2024 – 2028 przedstawiono w tabeli nr 2 (w tys. zł)

**Tabela nr 2**

<b>Wyszczególnienie kosztów</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
<b>Koszty bieżące eksploatacji</b>	10000	11000	12000	13000	14000
<b>Koszty remontów</b>	10000	10000	2000	2000	2000
<b>Koszty zarządu</b>	500	500	500	500	500
<b>Koszty inwestycji</b>	-	-	-	-	-

**Rozdział 8**

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

Działania zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy to:

1. Systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawa stanu technicznego lokali.
2. Mieszkaniowy zasób Gminy spełnia istotne funkcje społeczno – ekonomiczne, umożliwiające osobom znajdującym się w ciężkiej sytuacji życiowej lub niedostatku zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Działania gminy skierowane będą głównie na wyeliminowanie budynków w najgorszym stanie technicznym bez urządzeń sanitarnych nie spełniających minimum wymagań użytkowych.
3. Prowadzenie bieżącej windykacji należności czynszowych oraz podejmowanie działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania opłat czynszowych

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY GMINY**  
*Cezary Jurkiewicz*