

**UCHWAŁA NR XLVI/441/2014  
RADY MIASTA RADZIONKÓW**

z dnia 26 czerwca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Radzionków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594 j.t.), art. 4 ust. 1 i 2, art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. 2014 r. poz. 150 j.t.) oraz Uchwały Nr LVI/473/2010 Rady Miasta Radzionków z dnia 30.09.2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z radą działalności pożytku publicznego lub z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji.

Rada Miasta Radzionków

uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzionków na lata 2014 - 2019, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Tracą moc Uchwały Rady Miasta Radzionków:

- 1) Nr XIX/152/2007 Rady Miasta Radzionków z dnia 28 listopada 2007 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzionków,
- 2) Nr XLVIII/419/2010 roku z dnia 21 stycznia 2010 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XIX/152/2007 Rady Miasta Radzionków z dnia 28 listopada 2007 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzionków.
- 3) Nr XXXIX/370/2013 Rady Miasta Radzionków z dnia 28 listopada 2013 roku o zmianie uchwały w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzionków.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Radzionków.

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

Przewodniczący Rady

**mgr inż. Dariusz Wysypol**

Dokument podpisano elektronicznie  
podpisem kwalifikowanym  
przez Dariusza Wysypola  
w dniu 14.07.2014  
weryfikacja podpisu:  
ważny/nieważny/brak możliwości weryfikacji

**RADA PRAWNY  
MIASTO  
Zbigniew Lesiewicz**

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzionków na lata 2014 – 2019**

**Rozdział 1.**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

Tabela Nr 1. Ogólna liczba ludności Gminy Radzionków z wyszczególnieniem osób zamieszkujących w Gminnym zasobie mieszkaniowym na dzień 2 czerwca 2014 roku. (źródło danych – Urząd Miasta Radzionków)

Całkowita liczba ludności zamieszkującej w Gminie Radzionków	16 913 osób
Osoby zamieszkujące w Gminnym zasobie mieszkaniowym	1 053 osób
Stosunek ilości osób zamieszkujących gminny zasób mieszkaniowy do ogólnej liczby zamieszkującej Gminę Radzionków w %	6,22 %

Tabela Nr 2. Charakterystyka Gminnego zasobu mieszkaniowego z rozbiem na lokale socjalne i pozostałe lokale na dzień 2 czerwca 2014 roku wraz z prognozą zasobu mieszkaniowego na lata kolejne. (źródło danych – Urząd Miasta Radzionków, Zakład Gospodarki Komunalnej w Radzionkowie)

Opis pozycji	Stan wyjściowy Prognoza na lata 2014 - 2019						
	Ilość pow. w m <sup>2</sup>	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Lokale mieszkalne gminy ogółem	<u>407</u> 19 047,88	<u>408</u> 19 067,88	<u>408</u> 19 067,88	<u>408</u> 19 067,88	<u>398</u> 18 706,24	<u>388</u> 18 236,24	<u>378</u> 18 144,24
w tym:							
Lokale socjalne	<u>61</u> 2 109,41	<u>62</u> 2 129,41	<u>77</u> 2 504,41	<u>92</u> 2 879,41	<u>92</u> 2 879,41	<u>92</u> 2 879,41	<u>92</u> 2 879,41
Pozostałe lokale	<u>346</u> 16 938,47	<u>346</u> 16 938,47	<u>331</u> 16 563,47	<u>316</u> 16 188,47	<u>306</u> 15 826,83	<u>296</u> 15 356,83	<u>286</u> 15 264,83
Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	46,8 m <sup>2</sup>						

Tabela Nr 3. Charakterystyka struktury wiekowej Gminnego zasobu mieszkaniowego stan na 2 czerwca 2014 roku. (źródło danych – Urząd Miasta Radzionków, Zakład Gospodarki Komunalnej w Radzionkowie)

Lp.	Lata budowy	liczba	Udział procentowy w całości
1	Przed 1900	13	33,33%
2	W latach 1901 – 1945	20	51,29%
3	W latach 1946 - 1990	6	15,38%
	Razem	39	100%

Tabela Nr 4. Charakterystyka potrzeb mieszkaniowych, stan na 2 czerwca 2014 roku. (źródło danych – Urząd Miasta Radzionków)

Wyszczególnienie	Zarejestrowane wnioski i wyroki
Liczba wniosków osób ubiegających się o lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Radzionków	102
Liczba wyroków sądowych z obowiązkiem zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego	35
Liczba aktualnych wniosków uprawniających do ubiegania się o lokal komunalny	36
Liczba aktualnych wniosków uprawniających do ubiegania się o lokal socjalny	31

### Rozdział 2.

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

Tabela Nr 5. Charakterystyka planów wydatków wynikający z analizy potrzeb remontowych w budynkach wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. Dane z 2 czerwca 2014 roku. (źródło danych – Urząd Miasta Radzionków, Zakład Gospodarki Komunalnej w Radzionkowie)

Remonty	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Dachów + konserwacja	35 000,00	35 900,00	36 800,00	37 700,00	38 600,00	39 500,00
Kominów + przeglądy kominiarskie	15 000,00	15 400,00	15 800,00	16 200,00	16 500,00	16 900,00
Elewacji	30 000,00	30 800,00	31 500,00	32 300,00	33 000,00	33 900,00
Piwnic	10 000,00	10 300,00	10 500,00	10 800,00	11 000,00	11 300,00
Wymiana instalacji Elektrycznej	10 000,00	10 300,00	10 500,00	10 800,00	11 000,00	11 300,00
Klatki schodowe	28 400,00	29 100,00	29 900,00	30 600,00	31 300,00	32 100,00
Wymiana stolarki	12 000,00	12 300,00	12 600,00	12 900,00	13 200,00	13 600,00
Wymiana piecy	8 000,00	8 200,00	8 400,00	8 600,00	8 800,00	9 000,00
Inne + remonty bieżące	77 000,00	78 900,00	80 900,00	82 900,00	84 900,00	86 900,00
Ogółem	225 400,00	231 200,00	236 900,00	242 800,00	248 300,00	254 500,00

### Rozdział 3.

#### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Prywatyzacja zasobu realizowana jest poprzez umożliwienie wykupu lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego ich najemcom z zastrzeżeniem, że dotyczy ona wyłącznie najemców lokali w tych budynkach gdzie funkcjonuje już wspólnota mieszkaniowa lub gdzie w oparciu o tzw. „zbiorowy wniosek” nastąpi jednoczesny wykup co najmniej 50 % powierzchni użytkowej lokali w jednej nieruchomości.

Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale socjalne, budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne oraz lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na ich stan techniczny.

**Rozdział 4.**  
**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

Tabela Nr 6. Charakterystyka dotychczasowych stawek czynszu w odniesieniu do wartości odtworzeniowej.  
(źródło danych – Urząd Miasta Radzionków)

Rodzaj Lokalu	Lata	Wysokość stawki	Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia zł/m <sup>2</sup>		% bazowej stawki czynszu w stosunku do wskaźnika przeliczeniowego		
Lokal socjalny	2012	0,70 zł	I Kwartał	3416	I Kwartał	0,25	
			II kwartał	3460	II kwartał	0,24	
			III kwartał	3460	III kwartał	0,24	
			IV kwartał	3502	IV kwartał	0,24	
	2013	0,70 zł	I kwartał	3502	I kwartał	0,24	
			II kwartał	3516	II kwartał	0,24	
			III kwartał	3516	III kwartał	0,24	
			IV kwartał	3527	IV kwartał	0,24	
	2014	0,70 zł	I kwartał	3527	I kwartał	0,24	
	Pozostałe lokale	2012	4,80 zł	I kwartał	3416	I kwartał	1,69
				II kwartał	3460	II kwartał	1,66
				III kwartał	3460	III kwartał	1,66
IV kwartał				3502	IV kwartał	1,64	
2013		4,80 zł	I kwartał	3502	I kwartał	1,64	
			II kwartał	3516	II kwartał	1,64	
			III kwartał	3516	III kwartał	1,64	
			IV kwartał	3527	IV kwartał	1,63	
2014		4,80 zł	I kwartał	3527	I kwartał	1,63	
Lokal nowo wybudowany lub nowo wyremontowany		2012	8,00 zł	I kwartał	3416	I kwartał	2,81
				II kwartał	3460	II kwartał	2,77
				III kwartał	3460	III kwartał	2,77
	IV kwartał			3502	IV kwartał	2,74	
	2013	8,00 zł	I kwartał	3502	I kwartał	2,74	
			II kwartał	3516	II kwartał	2,73	
			III kwartał	3516	III kwartał	2,73	
			IV kwartał	3527	IV kwartał	2,72	
	2014	8,00 zł	I kwartał	3527	I kwartał	2,72	

Nie przewiduje się wzrostu stawki bazowej czynszu powyżej 3% w stosunku do wskaźnika przeliczeniowego. Szacuje się, iż wskaźnik przeliczeniowy w odniesieniu do lokali socjalnych będzie utrzymywał się na poziomie 0,20% do 0,35% dla pozostałych lokali 1,60% do 1,90% a dla lokali nowowytbudowanych lub nowo wyremontowanych na poziomie 2,70% do 3,00%.

Tabela Nr 7. Charakterystyka czynników obniżających wartość użytkową mających wpływ na wysokość stawki czynszowej. (źródło danych – Urząd Miasta Radzionków)

Czynnik obniżający wartość użytkową lokalu	Wysokość obniżenia stawki bazowej w %
Brak centralnego ogrzewania	10 %
Brak łazienki	10 %
Brak WC w mieszkaniu	20%
Brak gazu przewodowego	10 %
Lokal położony w suterenie	10 %
Lokal położony na parterze	5 %
Lokal położony na poddaszu	5%
Mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	5 %

Czynników obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za lokale socjalne.

Wprowadzenie ulepszeń w lokalu mieszkalnym, polegających na zainstalowaniu urządzeń technicznych wpływających na wysokość czynszu na własny koszt przez najemcę lokalu nie powoduje zwiększenia stawki bazowej czynszu.

W przypadku zawarcia umowy najmu z najemcą na lokal mieszkalny powstały w wyniku dokonanej na własny koszt przez najemcę - adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych, najemca może po złożeniu wniosku i zawarciu z wynajmującym stosownej umowy, dotyczącej rozliczenia poniesionych nakładów, otrzymać obniżkę stawki bazowej czynszu lub zostać zwolniony z płatności czynszu na okres ustalony w zawartej umowie.

W przypadku poniesienia przez wynajmującego dodatkowych nakładów finansowych na remonty nieruchomości, w wyniku których nastąpi trwałe ulepszenie usytuowanych w nich lokali mieszkalnych zwiększających ich wartość użytkową – właściciel może ustalić ich zwrot na poziomie 10 % w skali roku aż do całkowitego pokrycia poniesionych wydatków.

#### **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**

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy jest prowadzone przez Zarządcę – Zakład Gospodarki Komunalnej w Radzionkowie.

Zarządzanie to obejmuje wykonywanie czynności zapewniających utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, bezpieczeństwo użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym administrowania nieruchomością, właściwą gospodarkę ekonomiczno – finansową nieruchomości oraz realizację innych czynności określonych w ustawach. W latach 2014 – 2019 nie przewiduje się zmiany w zakresie systemu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

#### **Rozdział 6.**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Finansowanie remontów nieruchomości stanowiących własność gminy odbywa się opłat czynszowych oraz ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

Środki pieniężne na finansowanie remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- a) z budżetu gminy,
- b) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- c) z dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
- d) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

## Rozdział 7.

### Wysokość wydatków 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 wydatki na inwestycje

Tabela Nr 8. Charakterystyka wysokości wydatków 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 a także wydatki na inwestycje. Dana na 2 czerwca 2014. (źródło danych – Urząd Miasta Radzionków, Zakład Gospodarki Komunalnej w Radzionkowie)

Lata	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty bieżące eksploatacji	1 495 400,00	1 532 950,00	1 571 193,74	1 610 451,10	1 648 774,72	1 688 586,11
W tym:						
Koszty remontów budynków	225 400,00	231 200,00	236 900,00	242 800,00	248 300,00	254 500,00
Energia, Materiały Pozostałe koszty i usługi	825 000,00	845 625,00	866 765,62	888 434,76	909 757,20	931 591,37
Płace oraz świadczenia na rzecz pracowników	445 000,00	456 125,00	467 528,12	479 216,32	490 717,52	502 494,74
Inwestycje						
Inwestycje	50 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	0	0	60 000,00
Ogółem	1 545 400,00	3 032 950,00	3 071 193,74	1 610 451,10	1 648 774,72	1 748 586,11

## Rozdział 8.

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

Działania Gminy mające na celu racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym mogą być realizowane w szczególności przez:

1. Tworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych.
2. Regulacja stanu prawnego w przypadkach nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będących w samoistnym posiadaniu Gminy.
3. Oferowanie lokali o tym samym standardzie, lecz o mniejszej powierzchni w przypadku zajmowania przez te osoby niewspółmiernie dużej powierzchni w stosunku do potrzeb. W przypadku nieskorzystania z oferty proponowanego lokalu możliwość wypowiedzenia umowy najmu za 6 -cio miesięcznym terminem wypowiedzenia.
4. Oferowanie lokali zamiennych dotychczasowym najemcom w przypadku wystąpienia następujących przesłanek:
  - wystąpi konieczność zmiany przeznaczenia lokalu lub budynku;
  - dalsza eksploatacja lokalu albo jego remont nie będą opłacalne;
  - budynek, w którym znajdują się lokale, przeznaczony będzie do modernizacji, remontu, renowacji, rozbiórki albo do zbycia.

5. Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego występować będzie w okresie obowiązywania niniejszego programu, poprzez wykup lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego w szczególności:

- w budynkach gdzie funkcjonuje już wspólnota mieszkaniowa;
- złożony zostanie tzw. „zbiorowy wniosek” tj. nastąpi jednoczesny wykup co najmniej 50 % powierzchni użytkowej lokali w jednej nieruchomości.