

**UCHWAŁA NR 146/XX/2021
RADY GMINY RADŁÓW**

z dnia 3 marca 2021 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Radłów na lata 2021 – 2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) w zw. z 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. z 2020 r. poz. 611), Rada Gminy Radłów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radłów na lata 2021 – 2025, zwany dalej programem.

§ 2. Zasady ogólne

1. Program swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) właścicieli – należy przez to rozumieć Gminę Radłów;
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Radłów;
- 3) mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Radłów;
- 4) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Radłów.

§ 3. Przyjmuje się następującą prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne:

L.P.	Adres budynku z podziałem na lokale	ELEMENT BUDYNKU	LATA 2021-2025				
			2021	2022	2023	2024	2025
1.	Sternalice 81 1 lokal mieszkalny	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stołarka okienno-drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

		Instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
2.	Sternalice 7 1 lokal mieszkalny	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna-drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
15.	Sternalice 8 3 lokale mieszkalne	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna-drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22.	Sternalice 25 1 lokal mieszkalny	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna-drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	brak	brak	brak	brak	brak
29.	Sternalice 43 1 lokal mieszkalny	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okienna-drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	brak	brak	brak	brak	brak

		ogrzewania					
36.	Biskupice 95 3 lokale mieszkalne	Pokrycie dachu	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarzka okiennie- drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
		Instalacja wodno- kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	brak	brak	brak	brak	brak
43.	Biskupice 96 2 lokale mieszkalne 1 lokal socjalny	Pokrycie dachu	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarzka okiennie- drzwiowa	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
		Instalacja elektryczna	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
		Instalacja wodno- kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	brak	brak	brak	brak	brak
50.	Wichrów 65 1 lokal mieszkalny	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarzka okiennie- drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno- kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	brak	brak	brak	brak	brak
57.	Wichrów 84 8 lokali mieszkalnych	Pokrycie dachu	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
		Konstrukcja dachu	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarzka okiennie- drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
		Instalacja wodno- kanalizacyjna	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
		Instalacja centralnego ogrzewania	brak	brak	brak	brak	brak
58.	Ligota	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

	Oleska 3 1 lokal mieszkalny	Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okiennie- drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno- kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
59.	Nowe Karmonki 37 3 lokale mieszkalne	Pokrycie dachu	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okiennie- drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
		Instalacja wodno- kanalizacyjna	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
60.	Kolonja Biskupska ul. Szkolna 1 2 lokale mieszkalne	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okiennie- drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja wodno- kanalizacyjna	dostateczny	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja centralnego ogrzewania	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
61.	Kościeliska 73 3 lokale mieszkalne 1 lokal socjalny	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Stolarka okiennie- drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Instalacja elektryczna	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
		Instalacja wodno- kanalizacyjna	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
		Instalacja centralnego ogrzewania	brak	brak	brak	brak	brak
62.	Wolęcín 22 1 lokal mieszkalny	Pokrycie dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Konstrukcja dachu	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
		Elewacja	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

	Stolarka okiennie-drzwiowa	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Instalacja elektryczna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Instalacja wodno-kanalizacyjna	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Instalacja centralnego ogrzewania	brak	brak	brak	brak	brak

legenda: stan techniczny budynku:

- dobry - nie wymaga wymiany lub remontu, nie zagraża bezpieczeństwu ludzi,
- dostateczny – wymaga częściowej wymiany lub remontu, nie zagraża bezpieczeństwu ludzi,
- zły – wymaga natychmiastowej wymiany lub remontu ponieważ elementy zagrażają bezpieczeństwu ludzi.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radłów na dzień podjęcia uchwały wchodzi następujące lokale usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Radłów:

- 1) 2 lokale socjalne o łącznej powierzchni 42,50 m²;
- 2) 31 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1721,38 m².

3. Łączna powierzchnia użytkowa lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy na dzień podjęcia uchwały wynosi 1763,88 m².

4. Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 55,52 m².

5. Średnia powierzchnia użytkowa lokali socjalnych wynosi 21,25 m².

6. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne przedstawia się następująco:

Lata	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych
2021	31	2
2022	31	2
2023	31	2
2024	31	2
2025	31	2

6. Struktura wiekowa budynków przedstawia się następująco:

- 1) wybudowane przed 1945 rokiem – 13 budynków;
- 2) wybudowane po 1945 roku – 1 budynek.

7. Ocena stanu technicznego budynków w zasobie Gminy na 2021 rok przedstawia się następująco:

Stan Techniczny	Liczba budynków						
	Pokrycie dachu	Konstrukcja dachu	Elewacja	Stolarka okiennie - drzwiowa	Instalacja elektryczna	Instalacja wodno-kanalizacyjna	Instalacja C.O.
zły	0	0	0	0	0	0	0
dostateczny	4	1	0	1	6	4	1
dobry	10	13	14	13	8	10	5

Większość budynków ze względu na zaawansowany wiek wykazuje wysoki stopień zużycia - zostały wybudowane przed 1945 r. i w związku z tym wymagają dużych nakładów finansowych na remonty.

8. Stopień wyposażenia mieszkań w instalacje techniczne i urządzenia przedstawia się następująco:

Lp.	rodzaj instalacji i urządzenia	budynki
1	instalacja wodno - kanalizacyjna	14
2	centralne ogrzewania	6

§ 4. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

1. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty elementów konstrukcyjnych budynku w szczególności dachów, a w następnej modernizacji instalacji technicznych oraz elewacji budynków i wymiana stolarki zewnętrznej.

2. Plan remontów i modernizacji budynków i lokali w latach 2021 – 2025 obejmuje następujące zadania inwestycyjne:

Zakres remontów	lokalizacja	Rok wykonania	Koszt (w zł)
Pokrycia dachowe	Nowe Karmonki	2024	300.000
	Sternalice 43	2025	100.000
	Biskupice 95	2023	100.000
	Biskupice 96	2023	100.000
	Wichrów 84	2022	300.000
Wymiana stolarki Okienno-drzwiowej	Sternalice 43	2022	12.000
	Wichrów 84	2022	12.000
	Biskupice 95	2023	10.000
	Biskupice 96	2023	10.000
Ocieplenie budynków	Sternalice 81	2022	200.000
Wymiana instalacji wod. kan. i co.	Nowe Karmonki 37	2022	30.000
	Kościeliska 73	2023	15.000
	Kolonia Biskupska ul. Szkolna 1	2021	25.000
Wymiana instalacji elektrycznej	Sternalice 25	2022	5.000
	Wichrów 84	2022	20.000
	Nowe Karmonki 37	2024	15.000
	Biskupice 96	2021	10.000
	Kol. Biskupska ul. Szkolna 1	2021	5.000
	Kościeliska 73	2023	10.000
Remonty ogólne	Kol. Biskupska ul. Szkolna 1	2021	20.000
	Nowe Karmonki 37	2024	20.000
	Sternalice 25	2024	20.000
	Wichrów 84	2023	40.000
	Biskupice 95	2023	20.000
	Biskupice 96	2021	40.000
	Kościeliska 73	2023	40.000

§ 5. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2021 – 2025. W latach 2021 – 2025 nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 6. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale i budynki mieszkalne, z wyłączeniem lokali socjalnych;
- 2) za lokale socjalne.

2. Stawka czynszu za budynki i lokale, znajdujące się w zasobie Gminy z wyłączeniem lokali socjalnych, stanowi iloczyn stawki bazowej i stawki jakościowej. Stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Radłów w drodze zarządzenia.

3. Do lokali socjalnych nie stosuje się kryteriów zmniejszających lub zwiększających stawkę.

4. Podwyższenie stawki czynszu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie będzie dokonywane częściej niż jeden raz w roku.

5. Stawkę jakościową ustala się na podstawie współczynników określających wartość użytkową lokalu uwzględniając wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje.

6. Wprowadza się następujące współczynniki obniżające stawkę bazową:

- 1) brak wyposażenia budynku lub lokalu w instalację centralnego ogrzewania - o 15 %;
- 2) brak w budynku lub lokalu kanalizacji - o 15 %.

§ 7. 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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt.
2. Umowy najmu lokalu zawiera Wójt.
3. Nie przewiduje się zmian sposobu i zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 8. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach W latach 2021 -2025 gospodarka mieszkaniowa finansowana będzie:

- 1) w roku 2021 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe oraz z wpływów z podatku od nieruchomości;
- 2) w roku 2022 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe oraz z wpływów z podatku od nieruchomości;
- 3) w roku 2023 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe oraz z wpływów z podatku od nieruchomości;
- 4) w roku 2024 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe oraz z wpływów z podatku od nieruchomości;
- 5) w roku 2025 - z czynszu za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe oraz z wpływów z podatku od nieruchomości.

§ 9. Szacowana wysokość wydatków w kolejnych latach w zakresie remontów budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynosi:

Rok obowiązywania programu	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Ogółem
2021	10.000	90.000	0	100.000
2022	30.000	549.000	0	579.000
2023	25.000	320.000	0	345.000
2024	25.000	330.000	0	355.000
2025	10.000	90.000	0	100.000

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

1. Nie przewiduje się zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali.
2. Konieczne jest wykorzystanie wszelkich środków i możliwości w celu poprawy stanu technicznego lokali mieszkalnych poprzez sukcesywne dokonywanie remontów.
3. Nie planuje się sprzedaży lokali.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy Radłów

Wilhelm Wengel