

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Radków na lata 2007- 2011**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Radkowie uchwala, co następuje:

**Rozdział I**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radków na lata 2007-2011.

2. Program, o którym mowa w ust. 1, określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radków, tworzące warunki racjonalnego gospodarowania i zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

**§ 2.** Ilekcóż w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami).

2. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Radków

3. Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Radków.

**§ 3.** Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne .

2. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji - zasady konstrukcji planów rocznych.

3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

4. Zasady polityki czynszowej.

5. Warunki obniżania czynszu.

6. Zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

7. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

8. Wysokość wydatków na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji kosztów remontów oraz zarządu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

9. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy .

## Rozdział II

### Wielkość, stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy oraz prognoza na przyszłość.

§ 4. Zasobami mieszkaniowymi w imieniu gminy zarządzają Gminne Zakłady Użyteczności Publicznej w Radkowie, oraz współwłaściciele lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 5. Wykaz lokali socjalnych, stan ilościowy zasobów mieszkaniowych gminy, wiek budynków, stan techniczny budynków oraz stan wyposażenia technicznego zasobów mieszkaniowych przedstawiają tabele od nr 1 do nr 5.

#### WYKAZ LOKALI SOCJALNYCH TABELA NR 1

1. Radków, ul. Rynek 11/1	- 20.90 m <sup>2</sup>
2. Radków, ul. Rynek 17/7	- 35.10 m <sup>2</sup>
3. Radków, ul. Handlowa 2/1	- 17.00 m <sup>2</sup>
4. Radków, ul. Handlowa 7/4	- 18.90 m <sup>2</sup>
5. Radków, ul. Grunwaldzka 7/5	- 26.20 m <sup>2</sup>
6. Radków, ul. Grunwaldzka 19/4e	- 16.30 m <sup>2</sup>
7. Radków, ul. Piękna 4/2	- 18.40 m <sup>2</sup>
8. Radków, ul. Piękna 4/1	- 17.90 m <sup>2</sup>
9. Radków, ul. Piękna 4/3	- 32.80 m <sup>2</sup>
10. Radków, ul. Leśna 16/1	- 31.70 m <sup>2</sup>
11. Radków, ul. Leśna 34/2	- 9.00 m <sup>2</sup>
12. Radków, ul. Leśna 34/3	- 9.60 m <sup>2</sup>
13. Radków, ul. Krótka 3/1	- 29.60 m <sup>2</sup>
14. Radków, ul. Górską 6/1	- 27.20 m <sup>2</sup>
15. Radków, ul. Piastowska 47/4	- 12.20 m <sup>2</sup>
16. Wambierzyce, ul. Noworudzka 6/6	- 13.60 m <sup>2</sup>
17. Wambierzyce, ul. Noworudzka 6/7	- 8.80 m <sup>2</sup>
18. Wambierzyce, ul. Objazdowa 4/2	- 23.00 m <sup>2</sup>
19. Ratno Górne 22/4	- 7.70 m <sup>2</sup>
20. Ścinawka Średnia, ul. 3 Maja 14/12	- 34.50 m <sup>2</sup>
21. Ścinawka Średnia, ul. 3 Maja 16/2	- 12.80 m <sup>2</sup>
22. Ścinawka Średnia, ul. 3 Maja 16/6	- 15.50 m <sup>2</sup>
23. Ścinawka Średnia, ul. 3 Maja 16/7	- 6.90 m <sup>2</sup>
24. Ścinawka Średnia, ul. Orzeszkowej 1/1	- 17.10 m <sup>2</sup>
25. Ścinawka Średnia, ul. Orzeszkowej 3/9	- 10.50 m <sup>2</sup>
26. Ścinawka Średnia, ul. Sikorskiego 18/9	- 19.40 m <sup>2</sup>
27. Ścinawka Średnia, ul. Kościuszki 13/10	- 16.10 m <sup>2</sup>
28. Raszków 47/1	- 53.60 m <sup>2</sup>
29. Ścinawka Średnia, ul. Wojska Polskiego 14a/11	- 50.50 m <sup>2</sup>

**STAN ILOŚCIOWY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH GMINY - TABELA NR 2**

Lp.	Wyszczególnienie	Budynki szt.	Lokale ogółem szt.	Pow. użytk. m <sup>2</sup>	lokale			
					mieszkalne		socjalne	
					szt.	p.u. - m <sup>2</sup>	szt.	p.u. - m <sup>2</sup>
1.	Budynki komunalne	50	245	12546,15	231	12 203,25	14	342,90
2.	Budynki wspólnot mieszkaniowych	102	381	18011,86	366	17741,96	15	269,90
3.	<b>Razem</b>	152	626	30558,01	597	29945,21	29	612,80

**WIEK BUDYNKÓW - TABELA NR 3**

Lata budowy	Budynki		Lokale mieszkalne		W tym lokale socjalne	
	szt.	%	szt.	%	szt.	%
Do 1945 r.	141	92,76	535	89,61	29	100
1946-1980	8	5,26	34	5,70	0	0
1981-2001	3	1,98	28	4,69	0	0

**STAN TECHNICZNY BUDYNKÓW - TABELA NR 4**

Ocena stanu technicznego	Budynki		Lokale mieszkalne		Lokale socjalne	
	szt.	%	szt.	%	szt.	%
Bardzo dobry	0	0	49	8,21	0	0
Dobry	36	23,69	446	74,71	9	31,03
Poprawny	109	71,71	87	14,57	13	44,83
Zły - do gruntów, remontu	4	2,63	12	2,01	5	17,24
Do rozbiórki	3	1,97	3	0,50	2	6,90
<b>Razem</b>	152	100	597	100	29	100

## STAN WYPOSAŻENIA TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH - TABELA NR 5

Lp.	Wyposażenie techniczne	Lokali ogółem		Mieszkalnych	Socjalnych
		szt.	§		
1.	Urządzenia wod.-kan.	626	100,00	596	30
2.	WC spłukiwany	600	95,85	579	21
3.	Łazienka	483	77,16	478	5
4.	Centralne ogrzewanie	44	7,02	44	0
5.	Gaz przewodowy	283	45,21	274	9

§ 6. Prognozę stanu ilościowego gminnego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, prognozę stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych oraz zestawienie zamian lokali komunalnych związanych z rozbiórką budynków przedstawiają tabele od nr 6 do nr 9.

### PROGNOZA STANU ILOŚCIOWEGO GMINNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH - TABELA NR 6

Lp.	Rodzaj lokalu	2007	2008	2009	2010	2011
1.	Lokale mieszkalne	597	583	569	555	543
2.	Lokale socjalne	29	29	29	27	27
3.	<b>Ogółem</b>	626	612	598	582	570

### PROGNOZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW - TABELA NR 7

Ocena stanu technicznego budynków	2007	2008	2009	2010	2011
Bardzo dobry	0	0	0	0	0
Dobry	36	39	44	51	59
Poprawny	109	107	103	97	90
Zły	4	3	2	1	0
Do rozbiórki	3	3	1	1	1

### PROGNOZA STANU TECHNICZNEGO LOKALI MIESZKALNYCH - TABELA NR 8

Ocena stanu technicznego lokali	2007	2008	2009	2010	2011
Bardzo dobry	49	60	86	90	94
Dobry	454	451	430	424	412
Poprawny	90	84	71	60	58
Zły	17	12	8	5	3
Do rozbiórki	5	5	3	3	3
<b>Razem</b>	626	612	598	582	570

**ZESTAWIENIE ZAMIAN LOKALI KOMUNALNYCH ZWIĄZANYCH Z ROZBIÓRKĄ BUDYNKÓW - TABELA NR 9**

Lp.	Adres budynku	Rok realizacji	Liczba lokali	Struktura rodzin
1.	Radków, ul. Leśna 16	2008	1	2 os.
2.	Raszków nr 47	2008	1	4 os.
3.	Suszyna nr 3	2011	3	3 + 3 + 1 = 7 os.

**Rozdział III**

**Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji - zasady konstrukcji planów rocznych**

§ 7. 1. Podstawę do określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowią przeglądy techniczne budynków wykonywane zgodnie z przepisami prawa budowlanego. W większości przypadków są to oszacowane najpilniejsze potrzeby ustalone ze świadomością ograniczonych możliwości finansowych, jakie będą posiadali zarządcy.

2. Ogólnie oszacowane potrzeby w zakresie remontów i modernizacji zostały określone w oparciu o stan techniczny budynków i lokali, jak również przewidywanych źródeł finansowych i wynoszą: 3.859.000 zł.

3. Zestawienie potrzeb finansowych w zakresie remontów i modernizacji przedstawia tabela nr 10.

**ZESTAWIENIE POTRZEB FINANSOWYCH W ZAKRESIE REMONTÓW I MODERNIZACJI W LATACH 2007-2011 - TABELA NR 10**

Lp.	Lata	Koszt remontów i modernizacji		Ilość remontów	
		budynków	lokali	budynków	lokali
1.	2007	500.000	192.000	34	54
2.	2008	540.000	230.000	30	57
3.	2009	532.000	200.000	35	48
4.	2010	601.000	194.000	49	56
5.	2011	570.000	150.000	42	54
6.	<b>Razem</b>	2.743.000	1.116.000		

**Rozdział IV**

**Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych**

§ 8. Sprzedaż lokali powinna koncentrować się na zbywaniu lokali w budynkach o stanie technicznym poprawnym i dobrym, w których to powstały wspólnoty, dążąc do pełnego ich wykupu, z wykluczeniem lokali w budynkach użyteczności publicznej.

§ 9. Planowana ilość sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2007-2011 to 87 szt.

§ 10. Plan sprzedaży lokali przedstawia tabela nr 11.

**PLAN SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2007- 2011 - TABELA NR 11**

Lp.	Rok	Sprzedaż lokali mieszk. planowana
1.	2007	14
2.	2008	16
3.	2009	15
4.	2010	20
5.	2011	22
	<b>Razem</b>	87

## Rozdział V Zasady polityki czynszowej

§ 11.1. Miesięczny czynsz najmu 1 m<sup>2</sup> lokalu składa się z dwóch elementów:

- 1) stały - zwany stawką bazową,
- 2) zmienny - zwany stawką jakościową.

2. Wysokość stawki bazowej określana jest rokrocznie przez Burmistrza z zastrzeżeniem stopniowego ustalania czynszów na poziomie umożliwiającym pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących.

3. Stawka jakościowa dla każdego lokalu obliczana jest indywidualnie i uwzględnia następujące czynniki:

1. Podwyższające stawkę bazową ze względu na wyposażenie mieszkania w:

- |                         |          |
|-------------------------|----------|
| 1) centralne ogrzewanie | - o 20%, |
| 2) łazienkę             | - o 20%, |
| 3) w.c.                 | - o 20%, |
| 4) gaz przewodowy       | - o 20%. |

2. Obniżające stawkę bazową ze względu na:

1) stan techniczny budynku (Za zły stan techniczny mieszkania należy rozumieć lokal, w którym: trwale zawilgocone są ściany zewnętrzne, trwale występuje pleśń, grzyb z tytułu jak wyżej, występuje trwale przemarzanie przegród ściennych):

- |  |          |
|--|----------|
| a) mieszkanie położone w budynku substandardowym | - o 20%, |
| b) mieszkanie o złym stanie technicznym          | - o 20%. |

2) wyposażenie budynku i lokalu:

- |                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| a) lokal bez urządzeń wod.-kan. | - o 20%, |
|---------------------------------|----------|

3) położenie lokalu w budynku:

- |                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| a) mieszkanie położone w suterenie | - o 20%, |
|------------------------------------|----------|

4) nasłonecznienie lokalu:

- |  |          |
|--|----------|
| a) mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego | - o 10%, |
|--|----------|

5) położenie budynku na peryferiach (strefa peryferyjna obejmuje miejscowości: Pasterka, Kartów, Raszków, Suszyna, Gajów, Ratno Dolne - tzw. Nowy Świat, Tłumaczów - tzw. Rudawa, Tłumaczówek - tzw. Mały Tłumaczów, Ścinawka Średnia - tzw. Bieganówek i Księżno, Wambierzyce od skrzyżowania na Studzienną do końca) - o 20%

6) wspólne użytkowanie pomieszczeń (kuchnia, łazienka, w.c.)	- o 20%.
--	----------

4. Za mieszkanie wyposażone w instalację c.o. rozumie się mieszkanie podłączone do instalacji doprowadzającej ciepło z centralnego źródła jego wytwarzania, np. z kotłowni osiedlowej, kotłowni lokalnej w budynku.

5. Przez łazienkę, w.c. rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie armatury łazienki czy też w.c. Dotyczy to również w.c. przynależnego do lokalu położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji i do wyłącznego użytku.

6. Łączne obniżenie stawki czynszu może nastąpić do wysokości nie większej niż 40% stawki bazowej.

- § 12. Czynniki, o których mowa w § 11 nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
- § 13. Obliczeń stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dokonuje zarządca.
- § 14. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może zmienić stawkę czynszu, jeśli wykonał w lokalu ulepszeń lub uszczupień mających wpływ na wysokość czynszu.
- § 15. Jeśli najemca w czasie trwania stosunku najmu dokonał w lokalu na własny koszt ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu, stosuje się stawkę taką jak w przypadku braku ulepszenia.
- § 16. Zasada określona w § 15 nie ma zastosowania do kolejnych, nowych najemców lokalu.
- § 17. Przed zmianą umowy najmu wynikającą z zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 14, mających wpływ na wysokość czynszu, wynajmujący sporządza protokół stwierdzający fakt powstania tych czynników. Zmianę wprowadza się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dokonaniu ulepszeń lub uszczupień.
- § 18. Zawinione przez lokatora pogorszenie stanu technicznego lokalu nie stanowi podstawy do obniżenia stawki czynszu.
- § 19. Czynsz jest płatny miesięcznie z góry do dnia 10. każdego miesiąca.
- § 20. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając wysokość dotychczasowego z zachowaniem terminów wypowiedzenia. W przypadku dokonania podwyżek spełniających zapisy art. 8a ust. 7 ustawy wypowiedzenie jest nieobligatoryjne.
- § 21. Jeżeli strony w umowie najmu nie ustaliły terminu dłuższego, wówczas termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi jeden miesiąc.
- § 22. Wypowiedzenie czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.
- § 23. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- § 24. Wpływy z czynszu przeznaczone są w szczególności na pokrywanie:
1. Podatku od nieruchomości,
  2. Kosztów eksploatacyjnych budynku,
  3. Kosztów zarządu,
  4. Kosztów remontów bieżących części wspólnych budynku,
  5. Kosztów remontów lokali mieszkalnych.

## **Rozdział VI** **Warunki obniżania czynszu**

- § 25. Obniżka czynszu może być zastosowana jedynie w stosunku do najemców zamieszkujących w lokalach mieszkalnych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy.
- § 26. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się najemcy lokali, których średni dochód brutto osiągany przez wszystkich członków gospodarstwa domowego w okresie trzech ostatnich miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył wysokości kwoty ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. dodatkach mieszkaniowych (Dz.U Nr 71 poz. 734 z późniejszymi zmianami).
- § 27. Na pisemny wniosek najemcy czynsz może zostać obniżony :
1. W przypadku gospodarstwa jednoosobowego :
    - 1) o 40 % przy średnim dochodzie nieprzekraczającym 70% ustalonej ustawą kwoty
    - 2) o 20 % przy średnim dochodzie nieprzekraczającym 100% ustalonej ustawą kwoty

2. W przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
- 1) o 40 % przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczającym 35% ustalonej ustawą kwoty
  - 2) o 20 % przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczającym 55% ustalonej ustawą kwoty

§ 28..Obniżka czynszu nie dotyczy najemców posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego oraz najemców lokali socjalnych.

§29.Rozpatrzenie wniosku o obniżkę czynszu kończy decyzja administracyjna o przyznaniu lub odmowie przyznania ulgi wydana przez Burmistrza.

§30.Przyznana decyzją ulga podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości dwumiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w okresie trzech miesięcy od dnia wydania decyzji o uldze powoduje jej wygaśnięcie.

### Rozdział VII Zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy

- §31. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym sprawują:
- 1.Gminne Zakłady Użyteczności Publicznej w Radkowie – zakład budżetowy gminy.
  - 2.Zarządcy wyłonieni ze współwłaścicieli wspólnot mieszkaniowych.
  - 3.Licencjonowani zarządcy.

### Rozdział VIII Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§32.Podstawę dochodów na finansowanie gospodarki mieszkaniowej stanowią:

- 1.Wpływy z dodatków mieszkaniowych,
- 2.Wpływy z czynszów lokali mieszkalnych i socjalnych,
- 3.Wpływy z czynszów za wynajem lokali użytkowych,
- 4.Wpływy z reklam i dzierżaw gruntów.

§33.W celu poprawy stanu finansów w obrębie gospodarki mieszkaniowej będą podejmowane działania:

- 1.Obniżające koszty zarządu,
- 2.Podnoszące efektywność zarządzania,
- 3.Podnoszące efektywność wykorzystania środków finansowych na określone cele i zadania,
- 4.Doskonające system pomocy finansowej dla najemców znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej.

### Rozdział VIII Wydatki na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji kosztów remontów oraz zarządu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

§34.Kształtowanie kosztów na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2007-2011 zawiera tabela Nr 11.

#### PLAN NAKŁADÓW FINANSOWYCH NA EKSPLOATACJĘ, MODERNIZACJĘ I ZARZĄD - TABELA Nr 12

Lp.	Lata	Koszty bieżącej eksploatacji		Koszty remontów i modernizacji		Wynagrodzenie zarządcy
		budynków	lokali	budynków	lokali	
1.	2007	95.000	27.000	500.000	192.000	198.000
2.	2008	100.000	33.000	540.000	230.000	197.000
3.	2009	105.000	47.000	532.000	200.000	196.000
4.	2010	110.000	45.000	601.000	194.000	200.000
5.	2011	102.000	35.000	570.000	150.000	193.000



**Rozdział IX**  
**Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§35. Kompleksowa realizacja zamierzeń, celów i zadań zawartych w programie umożliwi wypełnienie przez gminę roli właściciela komunalnego zasobu mieszkaniowego, a działania gminy zmierzają do:

1. Wspierania w miarę możliwości finansowych gminy, remontów budynków wspólnot w formie pożyczek.
2. Stworzenia i rozbudowy systemu zachęt dla najemców modernizujących swoje lokale.
3. Kontynuowania przedsięwzięć związanych z Rewitalizacją Radkowa.

**Rozdział X**  
**Postanowienia końcowe**

§36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Radków.

§37. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Radkowie

  
Marian Gancarski