

UCHWAŁA Nr XXX/219/2021  
RADY MIASTA RADYMNA  
z dnia 25 marca 2021 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Miejskiej Radymno na lata 2021 - 2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 23 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 t.j.)

Rada Miasta Radymna uchwała, co następuje:

- §1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Radymno na lata 2021-2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- §2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Radymna.
- §3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący  
Rady Miasta Radymna

*Andrzej Pacek*

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Radymno na lata 2021-2025

### ROZDZIAŁ I

#### Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Radymno w poszczególnych latach

§1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Radymno - tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Radymno oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z którymi to lokalami związany jest udział w nieruchomości wspólnej Gminy Miejskiej Radymno oraz lokale w budynkach znajdujących się w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Radymno.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Radymno wchodzi 52 lokale mieszkalne.

**Tabela 1.** Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Rynek 2	4
2.	Rynek 5	3
3.	Rynek 8	1
4.	Rynek 10	2
5.	Rynek 13	4
6.	Rynek 16	1
7.	Rynek 17 A	1
8.	Okrzei 2	3
9.	Lwowska 7	3
10.	Lwowska 9B	1
11.	Lwowska 14	3
12.	Lwowska 18	1
13.	Lwowska 22B	3
14.	Lwowska 42	4
15.	Lwowska 54	3
16.	Słowackiego 6	1
17.	Słowackiego 10	4
18.	Słowackiego 13	3
19.	Zamknięta 2	1
20.	Złota Góra 11	5
21.	Złota Góra 13	1
	<b>RAZEM</b>	<b>52</b>

3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Radymno wchodzi lokale mieszkalne w ramach najmu socjalnego, pozostałe lokale mieszkalne i w ramach najmu tymczasowego.

**Tabela 2.** Zestawienie lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego i tymczasowego wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Liczba lokali tymczasowych
1.	Rynek 2	2	2	
2.	Rynek 5	2	1	
3.	Rynek 8	1		
4.	Rynek 10	2		
5.	Rynek 13	4		
6.	Rynek 16	1		
7.	Rynek 17 A	1		
8.	Okrzei 2		2	1
9.	Lwowska 7	2	1	
10.	Lwowska 9B	1		
11.	Lwowska 14	3		
12.	Lwowska 18	1		
13.	Lwowska 22B	3		
14.	Lwowska 42	1	3	
15.	Lwowska 54	3		
16.	Słowackiego 6	1		
17.	Słowackiego 10	1	3	
18.	Słowackiego 13	3		
19.	Zamknięta	1		
20.	Złota Góra 11	1	4	
21.	Złota Góra 13		1	
	<b>RAZEM</b>	<b>34</b>	<b>17</b>	<b>1</b>

**Tabela 3.** Lokale mieszkalne w budynkach znajdujących się w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Radymno

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Rynek 5	3
2.	Rynek 10	2
3.	Rynek 13	4
	<b>RAZEM</b>	<b>9</b>

4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Radymno zakłada utrzymanie ilościowego stanu lokali, a ewentualny spadek liczby lokali mieszkalnych wynikać może z ewentualnej sprzedaży. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe Gminy nie jest planowane powiększenie zasobu mieszkaniowego o lokale mieszkalne w nowym budownictwie.

5. Co do liczby lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego planuje się, że ich liczba będzie minimalnie spadać. Związane to będzie z możliwością zamiany przeznaczenia lokalu w przypadku przekroczenia dochodu przez najemcę.

**Tabela 4.** Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2025

Rodzaje lokali	Stan zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2020 r.	Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2025				
		2021	2022	2023	2024	2025
Lokale mieszkalne	35	33	35	34	34	34
Lokale w ramach najmu socjalnego	16	17	15	15	15	14
Lokale tymczasowe	1	1	1	1	1	1
<b>RAZEM</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>49</b>

6. W przypadku klęski żywiołowej np. powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej lub innych nieprzewidzianych zjawisk, Gmina osobom dotkniętym tragedią zapewni lokale tymczasowe. Jeżeli w danej chwili Gmina nie będzie dysponować wolnymi lokalami mieszkalnymi wówczas może dla osób dotkniętych klęską żywiołową wynajmować lokale od innych właścicieli i je podnajmować lub też zakwaterować te osoby w hotelu.

7. Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Radymno znajdują się w budynkach, które z racji wieku wskazują na znaczny stan zniszczenia. Stan budynku przekłada się również na stan techniczny mieszkań. Wszystkie mieszkania posiadają instalacje elektryczne, wodociągowe i kanalizacyjne. Większość mieszkań ogrzewana jest piecami kaflowymi.

**Tabela 5.** Stan techniczny mieszkań wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy

Lp.	Adres nieruchomości	Rodzaj budynku	Rok budowy	Instalacja elektryczna	Instalacja wodociągowa	Instalacja kanalizacyjna	Instalacja grzewcza
1.	Rynek 2/1	murowany	1898	tak	tak	tak	piec kaflowy
2.	Rynek 2/2	murowany	1898	tak	tak	tak	piec kaflowy
3.	Rynek 2/4	murowany	1898	tak	tak	tak	piec kaflowy
4.	Rynek 2/5	murowany	1898	tak	tak	tak	piec kaflowy
5.	Rynek 5/1	murowany	1902	tak	tak	tak	piec kaflowy
6.	Rynek 5/2	murowany	1902	tak	tak	tak	piec kaflowy
7.	Rynek 5/3	murowany	1902	tak	tak	tak	piec kaflowy
8.	Rynek 8/8	murowany	1900	tak	tak	tak	piec kaflowy
9.	Rynek 10/1	murowany	1890	tak	tak	tak	piec kaflowy
10.	Rynek 10/2	murowany	1890	tak	tak	tak	piec kaflowy
11.	Rynek 13/1	murowany	1890	tak	tak	tak	piec kaflowy
12.	Rynek 13/2	murowany	1890	tak	tak	tak	piec kaflowy
13.	Rynek 13/3	murowany	1890	tak	tak	tak	piec kaflowy
14.	Rynek 13/4	murowany	1890	tak	tak	tak	piec kaflowy
15.	Rynek 16/1	murowany	1950	tak	tak	tak	piec kaflowy
16.	Rynek 17 A	murowany	1950	tak	tak	tak	piec kaflowy
17.	Okrzei 2/1	murowany	1978	tak	tak	tak	piec kaflowy
18.	Okrzei 2/2	murowany	1978	tak	tak	tak	c.o.
19.	Okrzei 2/4	murowany	1978	tak	tak	tak	c.o.
20.	Lwowska 7/1	murowany	1860	tak	tak	tak	piec kaflowy
21.	Lwowska 7/3	murowany	1860	tak	tak	tak	piec kaflowy
22.	Lwowska 7/4	murowany	1860	tak	tak	tak	piec kaflowy

23.	Lwowska 9B/1	murowany	1960	tak	tak	tak	piec kaflowy
24.	Lwowska 14/10	murowany	1955	tak	tak	tak	piec kaflowy
25.	Lwowska 14/11	murowany	1955	tak	tak	tak	piec kaflowy
26.	Lwowska 14/17	murowany	1955	tak	tak	tak	piec kaflowy
27.	Lwowska 18/9	murowany	1955	tak	tak	tak	piec kaflowy
28.	Lwowska 22B/1/1	murowany	1905	tak	tak	tak	piec kaflowy
29.	Lwowska 22B/1/2	murowany	1905	tak	tak	tak	piec kaflowy
30.	Lwowska 22B/3	murowany	1905	tak	tak	tak	piec kaflowy
31.	Lwowska 42/1	murowany	1903	tak	tak	tak	piec kaflowy
32.	Lwowska 42/3	murowany	1903	tak	tak	tak	elektryczne
33.	Lwowska 42/4	murowany	1903	tak	tak	tak	piec kaflowy
34.	Lwowska 42/5	murowany	1903	tak	tak	tak	piec kaflowy
35.	Lwowska 54/2	murowany	1898	tak	tak	tak	piec kaflowy
36.	Lwowska 54/3	murowany	1898	tak	tak	tak	piec kaflowy
37.	Lwowska 54/4	murowany	1898	tak	tak	tak	piec kaflowy
38.	Słowackiego 6/2	murowany	1960	tak	tak	tak	piec kaflowy
39.	Słowackiego 10/1	murowany	1909	tak	tak	tak	piec kaflowy
40.	Słowackiego 10/2	murowany	1909	tak	tak	tak	piec kaflowy
41.	Słowackiego 10/5	murowany	1909	tak	tak	tak	piec kaflowy
42.	Słowackiego 10/6	murowany	1909	tak	tak	brak	piec kaflowy
43.	Słowackiego 13/1	murowany	1889	tak	tak	tak	piec kaflowy
44.	Słowackiego 13/2	murowany	1889	tak	tak	tak	piec kaflowy
45.	Słowackiego 13/3	murowany	1889	tak	tak	tak	piec kaflowy
46.	Zamknięta 2	murowany	1911	tak	tak	tak	piecyk węglowy
47.	Złota Góra 11/2	murowany	1900	tak	tak	tak	piec kaflowy
48.	Złota Góra 11/3	murowany	1900	tak	tak	tak	piec kaflowy
49.	Złota Góra 11/4	murowany	1900	tak	tak	tak	piec kaflowy
50.	Złota Góra 11/5	murowany	1900	tak	tak	tak	piec kaflowy
51.	Złota Góra 11/6	murowany	1900	tak	tak	tak	piec kaflowy
52.	Złota Góra 13/17	murowany	1905	tak	tak	tak	piec kaflowy

## ROZDZIAŁ II

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

§2.1 Budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne będące w zasobie mieszkaniowym gminy wskazują na duży stopień zniszczenia. Większość z nich wymaga pilnych prac remontowych. Wiele budynków objętych jest nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co wiąże się z koniecznością uzgadniania zakresu prac remontowych w zabytkowych kamienicach oraz wykonywanie poleceń wydawanych przez konserwatora zabytków.

2. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji lokali mieszkalnych administrowanych przez Miasto Radymno podejmuje Burmistrz w ramach środków corocznie określonych w budżecie Gminy. Niezbędne prace remontowe w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wynikają z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków i lokali.

3. Oprócz w/w robót remontowo-modernizacyjnych prowadzone będą na bieżącą w lokalach drobne roboty wynikające z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie

zapewniającym bezpieczeństwo ludzi w okresie ich użytkowania oraz zapewnienia właściwego działania instalacji.

**Tabela 6.** Plan remontów budynków i mieszkań stanowiących własność Gminy Miejskiej Radymno na lata 2021-2025 w tys.

L.p.	Budynek	Zakres prac	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Lwowska 54	wymiana dachu	90				
		wykonanie elewacji wraz z izolacją		10	30	30	30
		wymiana drzwi wejściowych					2
		wymiana instalacji elektrycznych w lokalach 2, 3, 4,			4	4	
2.	Rynek 5	malowanie klatki schodowej					15
		wymiana drzwi wejściowych			2		
		wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu 1, 2, 3	2	4			
3.	Rynek 10	wymiana okien 2 lokalu nr 1 i nr 2		2		2	
		wymiana drzwi wejściowych					2
4.	Rynek 13	Wymiana dachu		100			
		wymiana drzwi wejściowych					2
		malowanie klatki schodowej					15
		wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu 1, 2,	4				
5.	Słowackiego 10	wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu 1, 2, 5	3	3			
6.	Słowackiego 13	wymiana dachu	95				
		wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu 1,		2			
7.	Rynek 2	wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu 1, 2, 4, 5		8			
		wykonanie instalacji gazowej w lokalach 1, 2, 4, 5				18	
8.	Lwowska 22B	wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu 1/1, 1/2, 3		6			
		wykonanie instalacji gazowej w lokalach 1/1, 1/2, 3			15		
9.	Lwowska 42	wymiana instalacji elektrycznych w lokalach 1, 3, 4, 5			10		
<b>RAZEM</b>			<b>194</b>	<b>135</b>	<b>61</b>	<b>54</b>	<b>66</b>

## ROZDZIAŁ III

### Planowana sprzedaż lokali w latach objętych programem

- §3.1. Program zakłada utrzymanie ilościowe zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Radymno na obecnym poziomie, jednak nie wyklucza się sprzedaży mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań i wynikać będzie z wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.
  3. Szacunkowa ilość lokali do sprzedaży została określona na podstawie liczby dokonanych sprzedaży w poprzednich latach.

## ROZDZIAŁ IV

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

- §4.1 Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, by zminimalizować dopłaty z budżetu Miasta Radymna do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić pozyskanie środków na remonty.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki za za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
  3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, w szczególności stanu technicznego budynku i lokalu oraz wyposażenia w urządzenia techniczne i instalacje.
  4. Ustalając ten czynsz uwzględnia się czynniki obniżające ich wartość użytkową

**Tabela 7.** Czynniki różnicujące wysokość czynszu

<b>Czynniki różnicujące</b>	<b>Stopień obniżki stawki bazowej w % (-)</b>
<b>Stan wyposażenia w instalacje techniczne</b>	
brak wc i łazienki	10%
brak c.o. w mieszkaniu	5%
brak instalacji gazowej	5%
<b>Stan techniczny budynku</b>	
Niekorzystny (o dużym stopniu zniszczenia, nie remontowany)	10%
<b>Położenie budynku</b>	
Położenie budynku poza centrum miasta	5%

5. Stawkę podstawową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Radymno ustala Burmistrz Miasta Radymna zarządzeniem. Wysokość czynszu za używanie lokalu w skali roku nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa podkarpackiego w drodze zarządzenia ustala Wojewoda Podkarpacki.

6. W przypadku najmu socjalnego lokalu stawka czynszu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Radymno.

## ROZDZIAŁ V

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanie zamiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach**

§5.1 Burmistrz Miasta Radymna zarządzając zasobem mieszkaniowym kieruje się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi Gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. W szczególności zadaniem Miasta Radymna jest:

- 1) Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji.
- 2) Prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 3) Wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności od najemców lokali mieszkalnych, ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzenie windykacji tych należności.
- 4) Prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami.
- 5) Prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlające zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

2. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się radykalnych zmian w sposobie i zasadach zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego Gminy Miejskiej Radymno.

## ROZDZIAŁ VI

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

§6.1 Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach objętych niniejszym programem będą:

- wpływy czynszowe z najmu lokali mieszkalnych,
- środki zabezpieczane co roku w budżecie Gminy na cele mieszkaniowe,



2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami gospodarki mieszkaniowej mogą być: dotacje pochodzące z budżetu Państwa lub inne środki pomocowe.

## ROZDZIAŁ VII

**Wysokość wydatków w latach objętych programem, 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 inwestycyjne**

§7.1 Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków a także wzrostu kosztów inwestycyjnych.

2. W pierwszej kolejności będą zabezpieczone wydatki związane z eksploatacją budynków i remontami. Natomiast wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych środków.

3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli ponoszone będą w wysokościach ustalonych przez właścicieli lokali wchodzących w skład danej wspólnoty mieszkaniowej.

**Tabela 8.** Wysokość wydatków Gminy Miejskiej Radymno na lata 2021-2025 w tys.

L.p.	Podział kosztów	2021	2022	2023	2024	2025
1.	koszty bieżącej eksploatacji	105	105	105	105	105
2.	koszty remontów i modernizacji	194	135	61	54	66
3.	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	35	40	45	45	45
	<b>RAZEM</b>	<b>334</b>	<b>280</b>	<b>211</b>	<b>204</b>	<b>216</b>

## ROZDZIAŁ VIII

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Radymno**

§8.1 W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będą podejmowane następujące działania:

- 1) zabezpieczania w budżecie Gminy środków finansowych na poprawę stanu technicznego budynków i lokali,
- 2) podejmowanie dalszych starań o pozyskiwanie środków finansowych z innych źródeł na cele mieszkaniowe,

- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych,
- 4) ułatwianie zamian lokali mieszkalnych w zależności od możliwości finansowych gospodarstw domowych i osób w nich mieszkających,
- 5) uporządkowanie stosunków własnościowych oraz uregulowanie sytuacji prawnej w budynkach pozostających w posiadaniu samoistnym.

2. Przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu na czas przeprowadzenia remontu w związku z czym w ramach niniejszego programu nie przewiduje się kapitalnych remontów całych budynków wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas ich trwania.

3. Sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy odbywać się będzie na podstawie złożonych przez najemców wniosków o ich wykup.