

z dnia 16 października 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

Projektodawca :Wójt Gminy

Referent: Gł.spec.ds. mienia komunalnego,

**UCHWAŁA NR .....współpracy z sołectwami,organizacjami  
RADY GMINY RADZANOWO**  
pozarządowymi

z dnia 29 października 2024 r.

**w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzanowo na lata  
2025 - 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1465) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 725) **Rada Gminy Radzanowo uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzanowo na lata 2025 – 2030 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanowo.

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

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Gminy Radzanowo

z dnia 29 października 2024 r.

## **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzanowo na lata 2025 - 2030**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radzanowo opracowuje się stosownie do postanowień art. 21, 22 oraz 25 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 725). Program winien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynku 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 latach 2025 – 2030
7. wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu gminy,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 1.**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.**

1. Aktualny stan posiadania mieszkaniowego zasobu Gminy.

Komunalne zasoby mieszkaniowe Gminy Radzanowo obejmują 17 lokali mieszkalnych znajdujących się w 5 budynkach stanowiących własność gminy, względnie użytkowanych na prawach współwłasności, o łącznej powierzchni użytkowej 698,67 m<sup>2</sup>.

2. Wykaz budynków należących do Gminy Radzanowo

<b>Lp.</b>	<b>Adres budynku gminnego</b>
1	Rogozino, ul. Mazowiecka 57, 09-410 Płock
2	Brochocinek 12, 09-410 Płock
3	Męczenino 24, 09-451 Radzanowo
4	Woźniki 38, 09-451 Radzanowo
5	Ciółkowo 52, 09-451 Radzanowo

Zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie praw lokatorów, gmina ma obowiązek zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach. Ustawa o ochronie praw lokatorów narzuciła Gminie obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego w pierwszej kolejności osobom, które nabyły do nich prawo na podstawie Wyroku Sądowego. W takim przypadku Gmina zmuszona jest do przygotowania lokalu socjalnego, a jeżeli nie zapewni takiego lokalu właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy w wysokości odpowiadającej różnicy między płaconym czynszem, a czynszem jaki właściciel mógłby uzyskać z tytułu najmu takiego lokalu. W tym celu wskazane jest wydzielenie lokali socjalnych w budynkach stanowiących własność gminy.

3. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy **po uwzględnieniu planowanej budowy lokali** w latach 2025 – 2030.

L.p.	Rodzaj lokalu	Ilość lokali w poszczególnych latach					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Lokale mieszkalne	16	16	16	16	16	16
2	Lokale socjalne	1	1	1	1	1	1
<b>Razem</b>		<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

4. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy po uwzględnieniu planowanej sprzedaży lokali w latach 2025 – 2030.

L.p.	Rodzaj lokalu	Stan techniczny	Ilość lokali w poszczególnych latach					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Lokale mieszkalne	dobry	9	9	9	9	9	9
		średni	7	7	7	7	7	7
		zły						
2	Lokale socjalne	dobry	1	1	1	1	1	1
		średni						
		zły						
<b>Razem</b>			<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

W latach 2025 – 2030 Gmina Radzanowo planuje skoncentrować się na poprawie stanu technicznego budynków w ramach posiadanych środków własnych pochodzących z opłat czynszowych.

## Rozdział 2.

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

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Radzanowo uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu ich utrzymania. Każdy z budynków wymaga bieżących napraw i remontów w związku z ich eksploatacją i wykorzystaniem.

Główne potrzeby remontowe zasobu wynikają przede wszystkim z konieczności utrzymania w okresie użytkowania stanu technicznego budynków w taki sposób, żeby zapewnić bezpieczeństwo użytkowników, ochronę zdrowia i życia ludzi i umożliwić korzystanie z budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń oraz urządzeń zgodnie z przeznaczeniem.

Potrzeby w zakresie remontów zasobu mieszkaniowego będą określane w oparciu o wyniki wykonanych, obowiązkowych przeglądów technicznych. Zakres robót remontowych oraz ich planowany koszt określane będą corocznie w projekcie budżetu, przedstawianym Radzie Gminy.

W latach 2025 – 2030 przewiduje się wykonanie bieżących remontów budynków według powyższych wskazań.

## Rozdział 3.

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

Utrzymywanie zasobów mieszkaniowych przy ograniczonych możliwościach podnoszenia czynszów jest bardzo kosztowne. Dlatego też podejmowane są działania prywatyzacji mieszkań.

Sprzedaż mieszkań na terenie Gminy Radzanowo odbywa się w oparciu o ustawę z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 609,721) oraz ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024r. poz.1145, 1222), a fakt sprzedaży potwierdza Rada Gminy w formie uchwały.

Po dokonaniu analizy sprzedaży mieszkań planuje się sprzedaż lokali w liczbie:

L.p.	Rok sprzedaży	Ilość lokali
1	2025	0
2	2026	0
3	2027	0
4	2028	0
5	2029	0
6	2030	0

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady polityki czynszowej.**

1. Stawka czynszu winna być utrzymywana na poziomie, który zapewni pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością, a w szczególności konserwacji i bieżących remontów.

2. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustali w drodze Zarządzenia Wójt Gminy Radzanowo.

3. Zakłada się coroczny wzrost stawki czynszu o wskaźnik inflacji za rok poprzedni.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5. Podwyżki czynszu nie mogą być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy.

6. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

7. Najemca, oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu gazu, energii elektrycznej, wody, za centralne ogrzewanie a także odbiór nieczystości płynnych i stałych. Opłaty niezależne od właściciela mogą być przez niego pobierane w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

#### **Rozdział 5.**

##### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.**

Gminne zasoby mieszkaniowe są zarządzane przez Wójta Gminy Radzanowo. W najbliższych latach nie przewiduje się zmian w zakresie i sposobie zarządzania.

#### **Rozdział 6.**

##### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

Gospodarka mieszkaniowa finansowana jest głównie z opłat wnoszonych przez najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, może być ona również finansowana w formie dotacji z budżetu Gminy Radzanowo, które powinny finansować bieżącą eksploatację i remonty tych zasobów.

Dotacja powinna być ujęta każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

#### **Rozdział 7.**

##### **Wysokość wydatków w kolejnych latach na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu gminy**

Wysokość wydatków w kolejnych latach na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy będą corocznie określane w uchwale budżetowej w miarę możliwości i potrzeb Gminy Radzanowo.

#### **Rozdział 8.**

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

W celu racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzanowo podejmowane będą następujące działania:

1. Przeprowadzenie remontu budynków i lokali celem utrzymania ich w bezpiecznym stanie technicznym.
2. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowym regulowaniem opłat oraz wzmocnienie działań windykacyjnych wobec osób zalegających z czynszami i opłatami eksploatacyjnymi.

## **Uzasadnienie**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - art. 21 ust.1 nakłada obowiązek na Radę Gminy uchwalenie „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” opracowanego na co najmniej pięć kolejnych lat. Program ma służyć za podstawę do optymalnego planowania, realizacji zasobu komunalnego gminy. Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni zasadne.