

**Uchwała nr /2025
Rady Miejskiej w Radoszycach
z dnia ... marca 2025 r.**

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
na lata 2025 - 2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) 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 (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 725) Rada Miejska w Radoszycach uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radoszyce na lata 2025 - 2030" stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Radoszyce.

§ 3.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Radoszycach**

Jacek Zaleśny

Uzasadnienie

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Miejska uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy. Na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym akty prawa miejscowego ustanawia rada gminy w formie uchwały, jako organ stanowiący gminy w rozumieniu z art. 15 powołanej ustawy, którym jest Rada Miejska. Niniejsza uchwała wprowadza wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025 - 2030, który stanowi akt prawa miejscowego.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za zasadne.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Radoszycach**

Jacek Zaleśny

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radoszyce na lata 2025 – 2030

Wstęp Postanowienia ogólne

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radoszyce na lata 2025-2030, został sporządzony na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725).

Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radoszyce na lata 2025-2030, zwanego dalej „Programem” jest określenie podstawowych kierunków działania Gminy Radoszyce w zakresie gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 1 Wielkość i stan zasobu mieszkaniowego gminy

§ 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Radoszyce stanowią lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność gminy.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. Gmina Radoszyce jest właścicielem 11 lokali mieszkalnych, w tym 5 w budynkach oświatowych.

§ 2. Zestawienie lokali mieszkalnych wraz z informacją o powierzchni użytkowej oraz oceną stanu technicznego przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny	Planowane prace
1.	ul. Papież Jana Pawła II 33 26-230 Radoszyce	42,44 m ²	dobry	bieżące naprawy i remonty
2.	ul. Papież Jana Pawła II 33 26-230 Radoszyce	63,96 m ²	dobry	bieżące naprawy i remonty
3.	ul. Mickiewicza 5 26-230 Radoszyce	43,52 m ²	dobry	bieżące naprawy i remonty
4.	ul. Mickiewicza 5 26-230 Radoszyce	90,80 m ²	dobry	bieżące naprawy i remonty
5.	ul. Mickiewicza 5 26-230 Radoszyce	60 m ²	dobry	bieżące naprawy i remonty
6.	ul. Mickiewicza 5 26-230 Radoszyce	107,37 m ²	dobry	bieżące naprawy i remonty
7.	Górniki 18 26-230 Radoszyce	49,85 m ²	dobry	bieżące naprawy i remonty
8.	Górniki 18 26-230 Radoszyce	49,85 m ²	dobry	bieżące naprawy i remonty
9.	Kłucko – Kolonia 39 26-212 Smyków	74,15 m ²	dobry	bieżące naprawy i remonty

10.	Kłucko – Kolonia 39 26-212 Smyków	74,15 m ²	dobry	bieżące naprawy i remonty
11.	Kłucko – Kolonia 39 26-212 Smyków	60,13 m ²	dobry	bieżące naprawy i remonty

§ 3. Istotny wpływ na stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Radoszyce ma przede wszystkim wiek budynków, sposób użytkowania, zużycie techniczne i funkcjonalne budynków, a także przeprowadzone dotychczas prace remontowe.

§ 4. Nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Radoszyce poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych.

Rozdział 2

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

§ 5. Większość budynków zasobu mieszkaniowego wymaga kompleksowej modernizacji, ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

§ 6. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane są przez Referat Budownictwa, Gospodarki Komunalnej, Rolnictwa i Ochrony Środowiska w oparciu o wyniki corocznych przeglądów wykonywanych zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków dokonywanej przez osoby posiadające uprawnienia.

§ 7. W budynkach jednostek oświatowych, w których znajdują się lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, potrzeby remontowe ustalane są przez Referat Budownictwa, Gospodarki Komunalnej, Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta i Gminy Radoszyce przy udziale dyrektorów tych jednostek.

§ 8. W latach obowiązywania „Programu” stosownie do możliwości finansowych prowadzone będą remonty i modernizacja budynków z lokalami mieszkalnymi w celu polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkaniowych najemców.

Rozdział 3

Sprzedaż lokali w latach 2025 -2030

§ 9. Gmina Radoszyce nie przewiduje sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Gmina Radoszyce prowadzi racjonalną politykę czynszową, która ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy na zadawalającym poziomie technicznym, estetycznym i użytkowym. Zadaniem polityki czynszowej gminy w latach 2025 – 2030 jest dążenie do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej.

§ 11. Przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne powinny pokrywać bieżące koszty utrzymania, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Należy dążyć do tego, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

§ 12. Wysokość czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala Burmistrz Miasta i Gminy Radoszyce w drodze zarządzenia. Czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokali.

§ 13. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) położenie budynku,
- b) położenie lokalu w budynku
- c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan
- d) ogólny stan techniczny budynku.

Czynników obniżających wartość użytkową lokali wymienionych powyżej nie stosuje się do stawki czynszu za lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 14. W przypadku najemców osiągających niskie dochody stosuje się obniżki czynszu w zależności od dochodów na jednego członka rodziny według poniższej tabeli zgodnie z przepisami określonymi w art. 7 ust. 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %
do 75% najniższej emerytury	do 125% najniższej emerytury	60
w przedziale 75% - 100% najniższej emerytury	w przedziale 125% - 150% najniższej emerytury	40
w przedziale 100% - 150% najniższej emerytury	w przedziale 150% - 200% najniższej emerytury	20

§ 15. Obniżki czynszu nie stosuje się wobec osób posiadających decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Osoby o niskich dochodach uzyskują dodatki mieszkaniowe w wysokości umożliwiającej w pełni regulowanie bieżących należności za najem lokali. Utrzymanie systemu ustalania wysokości dodatków mieszkaniowych stosownie do przepisu wynikającego z art. 6 ust. 10 ustawy z dnia 11 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1335) daje najemcom lokali o niskich dochodach poczucie bezpieczeństwa i stałości trwania najmu lokalu.

Rozdział 5

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 16. Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

§ 17. Czynności związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy sprawuje Referat Budownictwa, Gospodarki Komunalnej, Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta i Gminy w Radoszycach. Zarządzanie prowadzone jest zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.), ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1530 ze zm.), ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1061 ze zm.), ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048), ustawą z dnia 24 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 725).

§ 18. Istotnym celem polityki mieszkaniowej jest prowadzenie racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy i utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym. W najbliższym czasie nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 19. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne, środki z budżetu Gminy oraz inne pozyskane przez Gminę w ramach dostępnych programów i funduszy.

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 inwestycyjne.

§ 20. Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy uwarunkowana jest wielkością wniesionych opłat czynszowych, zaliczek oraz pozyskanych środków. Wysokość środków w kolejnych latach obowiązywania programu 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 przedstawia tabela:

Plan wydatków							
Lp.	Rodzaj wydatków	Wydatki w kolejnych latach obowiązywania programu [zł]					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Koszty bieżące eksploatacji	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
2	Koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
3	Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0

Rozdział 8

Podejmowane działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 21. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w okresie obowiązywania Programu planuje się podjęcie następujących działań:

1. prowadzenie niezbędnych remontów lokali oraz modernizacji budynków,
2. pozyskanie funduszy zewnętrznych na finansowanie remontów i modernizacji,
3. racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne,
4. prowadzenie nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych.