### Załącznik do Uchwały Nr I/1/2018

 Rady Gminy Radzanów

 z dnia 29 stycznia 2018 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radzanów na lata 2018-2022.

**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

**1.** Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2017r.

 Gmina Radzanów na dzień 31 grudnia 2017r. posiada 13 lokali, w tym:

* 9 lokali komunalnych o łącznej pow. 457m ²
* 4 lokale socjalne o łącznej pow. 102 m ².

Budynek po szkole w Błesznie - 3 lokale komunalne

* lokal o pow. użytkowej 54 m ²
* lokal o pow. użytkowej 28 m ²
* lokal o pow. użytkowej 54 m ²

Budynek drewniany wyposażony w energię elektryczną. Stan techniczny budynku średni.

Budynek po byłej weterynarii w Radzanowie - 4 lokale komunalne

* 4 lokale, każdy po 51 m ² pow. użytkowej

Budynek murowany, otynkowany, wyposażony w energię elekt., CO i instalację wodno -kanalizacyjną. Stan techniczny dobry.

Budynek po szkole w Ratoszynie - 1 lokal komunalne

* lokal o pow. użytkowej 61 m ²

Budynek murowany, otynkowany, lokal wyposażony tylko w instalację elektryczną. Stan techniczny budynku średni.

Budynek po szkole w Żydach - 1 lokal komunalne

* lokal o pow. użytkowej 56 m ²

Budynek drewniany wyposażony w energię elektryczną. Stan techniczny budynku średni.

Budynek po byłym Urzędzie Gminy - 4 lokale socjalne

* lokal o pow. użytkowej 30 m ²
* lokal o pow. użytkowej 40 m ²
* lokal o pow. użytkowej 12 m ²
* lokal o pow. użytkowej 20 m ²

Budynek murowany, otynkowany wyposażony w energię elektryczną, bieżącą zimną wodę.

Stan techniczny budynku średni.

Z zasobu lokali komunalnych zamieszkałych jest 8 lokali o łącznej powierzchni 401 m ², które przyjęto do oczynszowania.

W zasobie mieszkaniowym przeznaczono na wynajem jako lokale socjalne w miejscowości Radzanów /budynek po byłym U.G./ 4 lokale.

Z zasobu lokali socjalnych zamieszkałych jest 4 lokale o pow. 102 m², które przyjęto do oczynszowania.

Program jest na lata 2018 - 2022.

Planuje się poprawienie infrastruktury, w którą zaopatrzone są mieszkania.

**II. Analiza potrzeb oraz plan modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków z podziałem na poszczególne lata:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Wyszczególnienie** |  **2018 r.** |  **2019r.** |  **2020r.** |  **2021r.** |  **2022r.** |
|  Bieżąca eksploatacja  ( naprawy orynnowania budynku, remont zadaszenia, prace poprawiające estetykę budynków, wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji elektrycznej, naprawa instalacji odgromowej) | 18.000 | 18.000 | 18.000 | 18.000 | 18.000 |

Zakres planowanych prac może ulec zmianie w przypadku braku środków na jego realizację lub zmiany priorytetów.

**III. Planowana sprzedaż lokali w latach następnych**

Program niniejszy nie przewiduje sprzedaży lokali komunalnych w latach 2018 - 2022.

**IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.**

1. Czynsz, opłaty.

1) Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. za lokale mieszkalne
2. za lokale socjalne

2) W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy właściciel ustala stawki czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokali.

3) Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu a w szczególności : pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.

4) Czynsz obejmuje koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

5) Najemca poza opłatą czynszu ponosi koszty zużytych dla własnych potrzeb składników energetycznych i usług np. energia elektryczna, woda, odbiór nieczystości płynnych i stałych.

2. Podwyżki

1) Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość, najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie wysokości czynszu dokonuje się na piśmie.

2) Podwyższenie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

3)Wysokość czynszu nie może przekroczyć w skali roku 3% wartości odtworzeniowej danego lokalu mieszkalnego.

4) Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

3. Czynniki obniżające stawkę czynszu

 Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu:

a) lokal bez centralnego ogrzewania i instalacji kanalizacyjnej obniżka stawki o 25 %

b) lokal bez centralnego ogrzewania instalacji wodno-kanalizacyjnej obniżka stawki o 30 %

4. Lokale socjalne

Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

5.Terminy opłat czynszu.

Czynsz najmu płatny jest Wynajmującemu miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek wskazany na fakturze.

6. Stawki czynszu miesięcznego za 1m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Radzanów w oparciu o ustalone w niniejszej uchwale zasady, stosownie do art. 8 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

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

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Radzanów administruje w imieniu gminy - Urząd Gminy w Radzanowie – Referat Gospodarki Komunalnej.

2.W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Radzanów.

**VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2018 – 2022 będą dochody z opłat czynszowych oraz środki z budżetu gminy.

**VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.**  | **Wyszczególnienie** |  **2018 r.** |  **2019r.** |  **2020r.** |  **2021r.** |  **2022r.** |
| 1.  | Koszty zarządu  |  |  |  |  |  |
| 2.  | Koszty remontu |  |  |  |  |  |
| 3. | Koszty modernizacji |  |  |  |  |  |
| 4.  | Koszty bieżącej eksploatacji |  18.184 |  18.200 |  18.000 |  18.500 |  18.100 |
| 5. | Wydatki inwestycyjne |  |  |  |  |  |

**VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.**

Działaniami zmierzającymi do poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy będą w szczególności:

1. poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
2. zapewnienie regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.

Przewodniczący Rady Gminy

 w Radzanowie

 Grzegorz Aderek