

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radzanów na lata 2023-2027.

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 20 grudnia 2022r.

Gmina Radzanów na dzień 20 grudnia 2022r. posiada 13 lokali, w tym:

- 9 lokali komunalnych o łącznej pow. 457m²
- 4 lokale socjalne o łącznej pow. 102 m².

Budynek po szkole w Błesznie - 3 lokale komunalne

- lokal o pow. użytkowej 54 m²
- lokal o pow. użytkowej 28 m²
- lokal o pow. użytkowej 54 m²

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

Budynek po byłej weterynarii w Radzanowie - 4 lokale komunalne

- 4 lokale, każdy po 51 m² 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 m²

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 m²

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

Budynek po byłym Urzędzie Gminy - 4 lokale socjalne

- lokal o pow. użytkowej 30 m²
- lokal o pow. użytkowej 40 m²
- lokal o pow. użytkowej 12 m²
- lokal o pow. użytkowej 20 m²

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 m², które przyjęto do oczyszczowania.

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 oczyszczowania.

Program jest na lata 2023 - 2027.

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	2023 r.	2024r.	2025r.	2026r.	2027r.
Bieżąca eksploatacja (naprawy orynnowania budynku, remont zadaszenia, prace poprawiające estetykę budynków, wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji elektrycznej, naprawa instalacji odgromowej)	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600

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 2023 - 2027.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Czynsz, opłaty.

1) Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- a) za lokale mieszkalne
- b) 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 mieszkalnemu 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 2023 – 2027 będą dochody z opłat czynszowych oraz środki z budżetu gminy.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach.

Lp.	Wyszczególnienie	2023 r.	2024r.	2025r.	2026r.	2027r.
1.	Koszty zarządu					
2.	Koszty remontu					
3.	Koszty modernizacji					
4.	Koszty bieżącej eksploatacji	38.100	38.300	38.600	38.900	39.000
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:

- a) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy,
- b) zapewnienie regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu.