### Załącznik do Uchwały Nr III/10/2014

 Rady Gminy Radzanów

 z dnia 21 marca 2014 r.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radzanów na lata 2014- 2018.

**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 2013r.

 Gmina Radzanów na dzień 31 grudnia 2013r. posiada 15 lokali, w tym:

* 11 lokali komunalnych o łącznej pow. 522 m ²
* 4 lokale socjalne o łącznej pow. 102 m ².

Mieszkania w Szkole w Czarnocinie - 3 lokale mieszkalne

* lokal o pow. użytkowej 62 m ²
* lokal o pow. użytkowej 44 m ²
* lokal o pow. użytkowej 13 m ²

Budynek murowany, otynkowany, wymieniona stolarka okienna, lokal wyposażony w podstawowe media /tj. energia elekt., CO i instalację wodno-kanalizacyjną/. Stan techniczny budynku dobry.

Budynek po Szkole w Ratoszynie - 1 lokal mieszkalny

* lokal o pow. użytkowej 61 m ²

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

Budynek po Szkole w Błesznie - 2 lokale mieszkalne

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

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

Budynek po szkole w Żydach - 1 lokal mieszkalny

* lokal o pow. użytkowej 56 m ²

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

Budynek po byłej weterynarii - 4 lokale mieszkalne

* 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 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 elekt., bieżącą zimną wodę.

Stan techniczny budynku średni.

Z zasobu lokali mieszkalnych zamieszkałych jest 8 lokali o łącznej powierzchni 403 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 2014 - 2018.

W latach 2014-2018 istnieją potrzeby dotyczące zwiększenia liczby lokali mieszkalnych.

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**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.**  | **Roboty modernizacyjne** |  **2014 r.** |  **2015r.** |  **2016r.** |  **2017r.** |  **2018r.** |
| 1.  | Malowanie |  | 1.000 |  | 1.000 |  |
| 2.  | Remonty hydrauliczne |  |  | 1.500 |  |  |
| 3. | Remonty dachu |  |  |  | 2.000 | 5.000 |
| 4.  | Awarie i inne |  1000 |  500 |  500 |  800 |  500 |

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

Program niniejszy nie przewiduje sprzedaży lokali komunalnych w latach 2014 - 2018.

**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, alków, 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 miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

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 jest płatny miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca do kasy Wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek.

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.**

Sprawami zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zajmuje się Zakład Gospodarki Komunalnej w Radzanowie działający jako samorządowy zakład budżetowy.

**VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.**

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 2014 – 2018 będą dochody z opłat czynszowych – 100%.

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

W wysokości wydatków uwzględniono:

- koszty remontów - 2.400,

- koszty modernizacji lokali i budynków - 3.500,

- koszty zarządu nieruchomościami - -

- wydatki inwestycyjne - 7.000

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

Po analizie kosztów i przychodów związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy przyjmuje się założenia, że gmina w okresie 10 lat sprzeda wszystkie mieszkania komunalne z wyłączeniem lokali socjalnych i lokali, których najem wiąże się ze stosunkiem pracy.