

PROJEKT

Druk Nr 280/XXXIV/2021

UCHWAŁA Nr XXXIV/...../2021

**Rady Miasta
Radzyń Podlaski**

z dnia 30 listopada 2021 r.

w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Radzyń Podlaski na lata 2022 - 2026.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, z późn. zm.) w związku z 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 2020 r., poz. 611, z późn. zm.), Rada Miasta Radzyń Podlaski uchwała, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Radzyń Podlaski na lata 2022 - 2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Miasta Radzyń Podlaski.


§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Sporządził: Jerzy Kaczan


Sprawę podzgodem
S. Chyżew
opinię Kowalczyk

Zastępca Naczelnika Wydziału
Zarządzania Mieniem Komunalnym


Roman Czeranowicz

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA RADZYŃ PODLASKI NA LATA 2022 - 2026

S P I S T R E Ś C I:

Rozdział I - Wprowadzenie	str. 3
Rozdział II - Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach	str. 3
Rozdział III - Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji	str. 6
Rozdział IV - Planowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych	str. 7
Rozdział V - Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	str. 9
Rozdział VI - Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta	str. 9
Rozdział VII - Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	str. 10
Rozdział VIII - Wysokość wydatków w kolejnych latach (planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego miasta)	str. 10
Rozdział IX - Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem	str. 10

Rozdział I – Wprowadzenie

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Radzyń Podlaski na lata 2022 – 2026, zwany dalej „programem”, stanowi formalną podstawę do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej – zadania własnego Miasta Radzyń Podlaski, określonego w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611), realizowanego poprzez:

- 1) zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych,
- 2) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Ilekrót w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) mieście – należy przez to rozumieć Miasto Radzyń Podlaski,
- 2) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Radzyń Podlaski,
- 3) Zakładzie Gospodarki Lokalowej – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim – miejską jednostkę organizacyjną, działającą w formie jednostki budżetowej,
- 4) zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Miasta Radzyń Podlaski, a także lokale pozostające w jego samoistnym posiadaniu,
- 5) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Miasta Radzyń Podlaski.

Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym i daje podstawę do podejmowania bieżących decyzji. Stopień realizacji założonych celów strategicznych będzie uzależniony od sytuacji finansowej miasta w kolejnych latach, a także od tego jak zmieni się poziom dochodów najuboższej części mieszkańców miasta.

Założenia programu powinny być uwzględniane w pracach nad przygotowaniem projektu budżetu miasta w kolejnych latach jego realizacji.

Rozdział II – Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta w poszczególnych latach

Zestawienie ogólne zasobów mieszkaniowych według stanu na dzień 31 października 2021 r. przedstawia tabela Nr 1.

Tabela Nr 1

Wyszczególnienie	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia	
			(m ²)	(%)
Budynki komunalne stanowiące własność lub będące w posiadaniu miasta	20	188	6 658,58	80,61
Budynki wspólnot mieszkaniowych	13	35	1564,43	18,94
Pozostałe	1	1	37,30	0,45
O g ó ł e m	35	224	8 260,31	100,00

Strukturę wiekową budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela Nr 2.

Tabela Nr 2

Lp.	Rok budowy	Budynki komunalne	Wspólnoty mieszkaniowe	Pozostałe
1.	do 1945	12	-	-
2.	1945 - 1970	4	11	-
3.	1971 - 1990	2	3	1
4.	1991 - 2020	2	-	-

Zestawienie w zakresie wyposażenia lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego w instalacje i urządzenia przedstawia tabela Nr 3.

Tabela Nr 3

Wyszczególnienie lokali	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali z instalacjami i urządzeniami:								
		pie-ce	c.o. lokal-ne	c.o. z sieci miejskiej	inst. elektrycz-na	inst. wodociągo-wa	inst. kana-liza-cyjna	c. c. w.	podgrz. wody w lokalu	gaz ziem-ny
W budynkach komunalnych	188	111	67	10	188	188	188	27	161	10
We wspólnotach mieszkaniowych	36	-	-	36	36	36	35	13	23	-
Pozostałe	1	-	-	1	1	1	1	-	1	-

Szczegółową charakterystykę zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela Nr 4.

Tabela Nr 4

Lp.	Lokalizacja budynku	Rok budowy	Ilość lokali mieszkalnych będących własnością Miasta	Pow. uż. lokali mieszkalnych będących własnością Miasta [m ²]	Wyposażenie lokali w instalacje i urządzenia:									
					elektryczna	wodociągowa	kanalizacyjna	c.o. z sieci miejskiej	c.o. lokalne	c.c.w.	gaz ziemny	podg. wody w lokalu	piece	
1.	Brzostowiecka 2	1970	10	362,42	x	x	x		x		x	x		
2.	Budowlanych 4	2006	25	762,01	x	x	x		x	x		x		
3.	Budowlanych 2a	2018	32	786,62	x	x	x		x	x	x	x		
4.	Bulwary 8	1969	2	103,30	x	x	x	x					x	
5.	Bulwary 10	1973	1	37,30	x	x	x	x					x	
6.	Jana Pawła II 6	1970	2	82,23	x	x	x	x					x	
7.	Koszary 1	< 1945	18	529,26	x	x	x						x	x
8.	Koszary 2	< 1945	18	663,06	x	x	x						x	x
9.	Koszary 3	< 1945	17	643,33	x	x	x						x	x
10.	11-go Listopada 36A	< 1945	1	40,60	x	x							x	x
11.	Międzyrzecka 3	1960	1	63,00	x	x	x						x	x
12.	Ostrowiecka 26	< 1945	4	145,99	x	x	x						x	
13.	Ostrowiecka 28	< 1945	4	129,91	x	x	x						x	
14.	Ostrowiecka 30	1967	6	260,50	x	x	x	x					x	
15.	Ostrowiecka 5	1964	1	26,01	x	x	x	x					x	
16.	Ostrowiecka 58	< 1945	2	121,49	x	x	x						x	x
17.	Parkowa 1a	< 1945	8	321,79	x	x	x						x	x
18.	Parkowa 31	1955	17	722,50	x	x	x						x	x
19.	Piłdzińska 24	<1945	1	28,03										
20.	Pomiarowa 2	1973	13	524,32	x	x	x						x	x
21.	Sienkiewicza 1	1958	3	143,10	x	x	x						x	x
22.	Spółdzielcza 5	1975	2	106,52	x	x	x	x		x				
23.	Spółdzielcza 8	1973	2	81,01	x	x	x	x		x				

24.	Warszawska 10	1969	1	36,45	x	x	x	x				x	
25.	Warszawska 11	1957	1	45,92	x	x	x	x				x	
26.	Warszawska 4	1963	2	84,85	x	x	x	x				x	
27.	Warszawska 46	1985	1	51,03	x	x	x	x		x			
28.	Warszawska 48	1986	4	186,89	x	x	x	x		x			
29.	Warszawska 50	1990	6	299,14	x	x	x	x		x			
30.	Warszawska 6	1962	4	177,49	x	x	x	x				x	
31.	Wojska Polskiego 8	< 1945	4	240,24	x	x	x					x	x
32.	Wojska Polskiego 12	1964	3	104,10	x	x	x					x	x
33.	Wojska Polskiego 13	< 1945	5	181,16	x	x	x					x	x
34.	Zamkowa 2	1955	3	168,74	x	x						x	x
O g ó ł e m			224	8260,31	x	x	x	x	x	x	x	x	x

W 9 budynkach komunalnych wymienionych w tabeli Nr 1, funkcjonuje 7 lokali z umową najmu lokalu socjalnego. Ich wykaz zawiera tabela Nr 5.

Tabela Nr 5

Lp.	Lokalizacja budynku	Ilość lokali mieszkalnych ogółem	Ilość lokali z umowami najmu socjalnego
1.	11-go Listopada 36A	1	1
2.	Ostrowiecka 58	2	2
3.	Parkowa 1a	8	2
4.	Pludzińska 24	1	1
5.	Zamkowa 2	3	1
O g ó ł e m		15	7

W zasobach mieszkaniowych według stanu na dzień 31 października 2021 r. zamieszkuje 530 osób, w tym:

- 1) w lokalach mieszkalnych – 512 osób,
- 2) w lokalach z umowami o najem socjalny – 18 osób.

Wielkość zasobów mieszkaniowych systematycznie maleje w wyniku prowadzonej sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom – szczegóły w rozdziale IV.

Niewiele lokali odzyskuje się w wyniku wygaśnięcia czy też rozwiązania umowy najmu. Odzyskane w ten sposób lokale w żaden sposób nie rozwiązują problemu ogólnego braku wolnych lokali do wynajmu. Ilość odzyskiwanych lokali będzie coraz mniejsza w związku ze sprzedażą lokali.

Aktualne zapotrzebowanie w zakresie lokali z zasobów mieszkaniowych to 26 złożonych wniosków o przydział lokalu.

Uwzględniając coraz większą ilość wydawanych wyroków sądowych z nakazem zapewnienia przez miasto lokali socjalnych, zadłużeniami dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych i koniecznością zapewnienia lokali dla osób usamodzielniających się, należy przyjąć w okresie prognozowanym 2022 – 2026 potrzebę zwiększenia zasobu mieszkaniowego o:

- 1) ok. 30 lokali mieszkalnych,
- 2) ok. 10 lokali z umowami o najem socjalny.

Tak zestawione potrzeby mogłyby być zrealizowane poprzez wybudowanie nowych budynków wielomieszkaniowych z ok. 50 lokalami – jednak w okresie obowiązywania niniejszego programu, biorąc pod uwagę koszty inwestycyjne, jakie należałoby ponieść i odnosząc je do możliwości finansowych budżetu miasta, w tym także z uwzględnieniem ewentualnego skorzystania z możliwości oferowanej pomocy dla

gmin przez Państwo, będzie to trudne do realizacji. Należy też brać pod uwagę możliwy wariant konieczności rozbiórki budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Brzostowieckiej 2, na co wpływ może mieć planowana budowa drogi ekspresowej „S-19”. W budynku zlokalizowanych jest 10 lokali mieszkalnych; w przypadku rozbiórki niezbędne będzie zapewnienie lokali dla obecnych najemców.

W zakresie powiększenia zasobów mieszkaniowych szczególna uwaga powinna być zwrócona na lokale przeznaczone dla najemców z umowami najmu socjalnego. Lokale powinny pochodzić z odzysku z obecnego zasobu mieszkaniowego (wygaśnięcie i rozwiązanie umów), a także w wyniku adaptacji istniejących budynków czy też lokali niemieszkalnych na mieszkalne.

Należy również zabezpieczyć lokale niezbędne dla realizacji sądowych wyroków eksmisyjnych. W przypadku niewywiązania się z obowiązku nałożonego przez ustawodawcę - zapewnienia lokali dla osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych, miasto narażone jest na zaspokojenie roszczeń odszkodowawczych. Zgodnie z art. 18 § 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, właścicielom lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokali na podstawie wyroku eksmisyjnego przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy na podstawie art. 417 Kodeksu cywilnego.

Przewiduje się, że w wyniku takich działań, nastąpią zmiany w zasobach mieszkaniowych zgodnie z tabelą Nr 6.

Tabela Nr 6

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.10.2021 r	Stan na koniec roku:				
		2022	2023	2024	2025	2026
Liczba lokali mieszkalnych,	224	224	250	248	246	244
w tym lokali z umowami najmu socjalnego	7	9	12	15	16	17

Rozdział III – Analiza stanu technicznego, potrzeb, oraz plan remontów i modernizacji

Stan techniczny budynków z lokalami zasobu mieszkaniowego jest zróżnicowany. Wiele budynków wymaga bardzo dużych nakładów finansowych zarówno na remonty bieżące jak i na ich modernizacje.

Opracowanie szczegółowego harmonogramu prac remontowych na lata 2022 - 2026 jest trudne z uwagi na fakt, że konieczność podejmowania decyzji o wykonaniu niektórych remontów wynika z nagłego pogorszenia się stanu technicznego danego budynku. Ponadto, prowadzenie prac remontowych jest w znacznej mierze uzależnione od posiadanych środków finansowych na ich realizację. Tymczasem nie jest możliwe precyzyjne zaplanowanie wysokości realnych wpływów z opłat czynszowych oraz stanu budżetu miasta na kolejnych pięć lat.

Z powyższych względów przyjmowanie długoterminowych planów w tym zakresie ma charakter perspektywiczny, ponieważ nie gwarantuje ich realizacji. W związku z tym, Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim corocznie będzie aktualizował w uzgodnieniu z Burmistrzem szczegółowy plan remontów budynków komunalnych na następny rok, w oparciu o posiadaną wiedzę na temat stanu technicznego poszczególnych budynków, wynikającą z bieżącego administrowania i z przeprowadzanych przeglądów okresowych.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których miasto posiada udziały, podstawą do podjęcia prac remontowych są uchwały podejmowane przez ich członków. Uchwały te określają zakres robót niezbędnych do wykonywania w danym roku, wstępny koszt realizacji i wysokość zaliczek na fundusz remontowy, z których inwestycje będą finansowane. W tych przypadkach miasto jest zobowiązane do partycypowania w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów w danej wspólnotcie.

Tabela Nr 7 przedstawia inwentaryzację potrzeb remontowych w budynkach komunalnych stanowiących własność lub będących w posiadaniu miasta, wynikających z prognozowanej zmiany stanu technicznego budynków w poszczególnych latach.

Tabela Nr 7

Zakres prac remontowych i modernizacyjnych	Wartość robót remontowych i modernizacyjnych (tys. zł)				
	2022	2023	2024	2025	2026
Dachy	150	150	150	150	150
Elewacje	150	110	120	130	140
Stolarka budowlana (okna, drzwi)	30	20	15	15	15
Instalacje wodno-kanalizacyjne	20	-	-	-	-
Instalacje c.o.	10	10	10	10	10
Przebudowa pieców	15	15	15	15	15
Klatki schodowe i korytarze	50	20	20	15	15
Inne, w tym rozbiórki	200	200	200	200	200
O g ó ł e m	625	525	530	535	545

Tabela Nr 8 przedstawia inwentaryzację potrzeb remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych ponoszonych przez miasto, a także wpłat na fundusz remontowy.

Tabela Nr 8

Zakres prac remontowych i modernizacyjnych	Wartość robót remontowych i modernizacyjnych oraz wpłat na fundusz remontowy (tys. zł)				
	2022	2023	2024	2025	2026
Stolarka budowlana (okna, drzwi)	2	2	2	2	2
Inne					
Wpłaty na fundusz remontowy	30	30	30	30	30
O g ó ł e m	32	32	32	32	32

Łączne potrzeby w zakresie remontów i modernizacji oraz wpłat na fundusz remontowy związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach wynoszą:

- 1) w 2022 r. – 657 tys. zł,
- 2) w 2023 r. – 557 tys. zł,
- 3) w 2024 r. – 562 tys. zł,
- 4) w 2025 r. – 567 tys. zł,
- 5) w 2026 r. – 577 tys. zł.

Rozdział IV – Planowana sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych ich najemcom na uprzywilejowanych zasadach (z zastosowaniem bonifikaty zgodnie z odrębnymi przepisami) wymaga kontynuacji z uwagi na oczekiwania społeczne i racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

Rozproszenie udziałów miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych zwiększa koszty utrzymania zasobów ponoszone przez miasto. Następuje ograniczenie woli miasta, jako współwłaściciela nieruchomości, przy podejmowaniu przez wspólnoty uchwał dotyczących planów remontowych i wysokości funduszy remontowych. Należy dążyć do powstania jak największej ilości wspólnot bez udziału miasta.

Sprzedaż lokali mieszkalnych powinna być prowadzona jednak w taki sposób, aby nie kolidowało to z wypełnianiem ustawowych obowiązków miasta w zakresie zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych jego mieszkańców. Miasto musi posiadać zasób mieszkaniowy, który zabezpieczy lokale w razie klęsk żywiołowych, osobom najuboższym, a także osobom eksmitowanym (umowy najmu socjalnego lokali i lokale zamienne).

Dotychczas sprzedanych zostało łącznie 476 lokali mieszkalnych stanowiących własność miasta. W tabeli Nr 9 zestawiono ilość sprzedanych lokali w okresie od 1992 r. do października 2021 r.

Tabela Nr 9

Rok	Ilość sprzedanych lokali
1992-1994	43
1995	9
1996	88
1997	4
1998	76
1999	1
2000	-
2001	31
2002	10
2003	26
2004	17
2005	7
2006	11
2007	48
2008	16
2009	16
2010	9
2011	12
2012	3
2013	2
2014	15
2015	6
2016	5
2017	4
2018	5
2019	7
2020	3
do X 2021	2

Zakłada się, że w latach 2022 – 2026 zostanie sprzedanych łącznie 15 lokali. Zestawienie w zakresie przewidywanej sprzedaży lokali zawiera tabela Nr 10.

Tabela Nr 10

Rok	Ilość lokali	Wartość sprzedaży (tys. zł)
2022	3	45
2023	3	55
2024	3	55
2025	3	55
2026	3	55

Rozdział V – Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. W zasobach mieszkaniowych obowiązują następujące rodzaje czynszu:
 - czynsz za lokale mieszkalne,
 - czynsz za najem socjalny lokali.
2. Miasto Radzyń Podlaski prowadzi racjonalną politykę czynszową, która ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu miasta Radzyń Podlaski na odpowiednim poziomie technicznym, estetycznym i użytkowym.
3. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy określa umowa najmu.
4. Wyznacza się następujące zasady uwzględniania czynników obniżających wartość użytkową lokalu i umożliwiających obniżenie bazowej stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu:
 - 1) w zakresie położenia budynku:
 - a) w budynku położonym w odległości do 40 m od osi jezdni drogi o znaczeniu krajowym – obniżka 5 %.
 - 2) w zakresie położenia lokalu w budynku:
 - a) w lokalach położonych powyżej trzeciego piętra (tj. powyżej czwartej kondygnacji), bez windy – obniżka 5 %.
 - 3) w zakresie wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:
 - a) brak instalacji zimnej wody w lokalu – obniżka o 5%,
 - b) brak kanalizacji w lokalu – obniżka o 5%,
 - c) brak łazienki/wc w lokalu – obniżka o 5%,
 - d) brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu – obniżka o 3 %,
 - e) brak instalacji centralnej ciepłej wody w lokalu – obniżka o 3%,
 - 4) w zakresie ogólnego stanu technicznego:
 - a) jeśli lokal powinien być opróżniony w związku z decyzją organu nadzoru budowlanego – do czasu tego opróżnienia – obniżka o 50%.
5. Ustala się procentowe współczynniki umożliwiające podwyższenie bazowej stawki czynszu za lokal:
 - 1) ze względu na poprawę ogólnego stanu technicznego budynku w wyniku przeprowadzenia docieplenia wszystkich ścian zewnętrznych i odnowienia elewacji - podwyższenie o 5%.
6. Wzrost lub obniżka stawek czynszu winny zmierzać do zaspokojenia wszelkich potrzeb związanych z utrzymaniem, bieżącą konserwacją, remontami i innymi potrzebami występującymi w zasobie mieszkaniowym, uwzględniać bieżące zmiany stanu technicznego mieszkań wynikające z ich normalnego użytkowania, oraz zapobiegać degradacji budynków.
7. Zasadą polityki czynszowej jest równoważenie wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, w tym przewiduje się możliwość zmiany stawki bazowej czynszu, i przeznaczenie uzyskanych z tego tytułu dochodów na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Miasta.

Rozdział VI – Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta

Zasobami mieszkaniowymi miasta zarządza Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim, na podstawie Uchwały nr XVII/112/2020 Rady Miasta Radzyń Podlaski z dnia 11 marca 2020 r. w sprawie likwidacji zakładu budżetowego pod nazwą Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim w celu przekształcenia w jednostkę budżetową pod nazwą Zakład Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim.

W budynkach, w których z mocy ustawy o własności lokali, właściciele (w tym miasto) tworzą wspólnoty mieszkaniowe, ZGL zarządza lokalami będącymi własnością miasta w tych budynkach. Sposób zarządzania budynkiem wspólnoty mieszkaniowe ustalają w drodze uchwały właściciele lokali, zgodnie z Ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Zasady gospodarki lokalami miasta reguluje Uchwała Nr XLV/289/2018 Rady Miasta Radzyń Podlaski z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Radzyń Podlaski. W/w uchwała określa sposób wyboru osób uprawnionych do najmu tych lokali i zasady ich wynajmowania. Uchwała ta określa też wymagane dokumenty które w Zakładzie Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim powinna złożyć osoba ubiegająca się o wynajem lokalu. Wnioski o najem, które składają zainteresowani są opiniowane przez komisję powołaną zarządzeniem Burmistrza Miasta, a następnie przedstawiane Burmistrzowi do zatwierdzenia.

Nie przewiduje się w okresie obowiązywania niniejszego programu zmian w zakresie zasad i sposobu tegoż zarządzania.

Rozdział VII - Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- 1) czynsze z tytułu najmu lokali należących do zasobu miasta,
- 2) środki finansowe uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych należących do zasobu miasta,
- 3) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali przez osoby nie posiadające do tego tytułu prawnego,
- 4) środki finansowe z budżetu miasta.

Prognozowane wpływy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela Nr 11.

Tabela Nr 11

Wyszczególnienie	Prognozowane wpływy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego (tys. zł)				
	2022	2023	2024	2025	2026
Wpływy z tytułu opłat wnoszonych za lokale (czynsze)	700	700	700	700	700
Przychody ze sprzedaży lokali	45	55	55	55	55
R a z e m	745	755	755	755	755

Rozdział VIII – Wysokość wydatków w kolejnych latach (planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego miasta)

Na wysokość wydatków w kolejnych latach (ogólny koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego miasta) składają się :

- koszty bieżącej eksploatacji,
- koszty remontów i modernizacji lokali oraz budynków,
- koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi kiedy gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
- koszty inwestycyjne.

Prognozowane wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2022 – 2026 przedstawia tabela Nr 12.

Tabela Nr 12

Wyszczególnienie	Planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach (tys. zł)				
	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	700	700	700	700	700
Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków	100	110	120	120	120
Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi	240	235	230	230	230
Koszty inwestycyjne	250	200	200	200	200
R a z e m	1290	1245	1250	1250	1250

Rozdział IX - Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem

Mając na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta, będą podejmowane następujące działania:

1) dążenie do sprzedaży w pierwszej kolejności lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których przewidywane koszty udziału miasta w ich utrzymaniu będą znacznie wyższe od utrzymania innych lokali, a następnie innych lokali w budynkach wspólnot (zakłada się, że w latach 2022 – 2026 zostanie sprzedanych łącznie 15 lokali). Zestawienie w zakresie przewidywanej sprzedaży lokali w kolejnych latach, zawiera tabela Nr 10.

2) zwiększenie skuteczności dochodzenia od najemców należności z tytułu najmu lokali, w tym także poprzez proponowanie zamiany lokalu na inny o niższych opłatach związanych z jego utrzymaniem przez najemcę,

3) stwarzanie korzystnych warunków do podejmowania inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego,

4) pozyskiwanie nowych lokali do zasobu mieszkaniowego poprzez działania inwestycyjne w zakresie budowy, przebudowy istniejących budynków i lokali niemieszkalnych na mieszkalne przeznaczone na lokale zamienne i lokale na najem socjalny,

5) wynajmowanie przez miasto lokali mieszkalnych od innych właścicieli, w celu ich podnajęcia uprawnionym osobom.

6) czynienie starań o pozyskanie pozabudżetowych środków finansowych.

 Nie przewiduje się zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali. Zaplanowane prace remontowe i modernizacyjne będą - jak obecnie - realizowane bez wyłączenia ich z użytkowania.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności opis zakresu działań, mających za cel poprawę wykorzystania oraz racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Niniejszy program uwzględnia wszystkie wskazane w ustawie elementy kształtujące treść programu, które obligatoryjnie muszą zostać ustalone w programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Mając na względzie powyższe należy stwierdzić, że podjęcie przedmiotowej uchwały jest w pełni uzasadnione.

BURMISTRZ MIASTA

Jerzy Rębek

