



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 7 kwietnia 2021 r.

Poz. 1352

UCHWAŁA NR XXX/219/2021 RADY MIASTA RADYMNA

z dnia 25 marca 2021 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Radymno na lata 2021 - 2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 23 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 t.j.)

Rada Miasta Radymna uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Radymno na lata 2021-2025”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Radymna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Radymna

Andrzej Pacek

Załącznik
do uchwały nr XXX/219/2021
Rady Miasta Radymna
z dnia 25 marca 2021 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Radymno na lata 2021-2025

ROZDZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Radymno w poszczególnych latach

§1.1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Radymno - tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Radymno oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z którymi to lokalami związany jest udział w nieruchomości wspólnej Gminy Miejskiej Radymno oraz lokale w budynkach znajdujących się w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Radymno.

2. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Radymno wchodzi 52 lokale mieszkalne.

Tabela 1. Zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Rynek 2	4
2.	Rynek 5	3
3.	Rynek 8	1
4.	Rynek 10	2
5.	Rynek 13	4
6.	Rynek 16	1
7.	Rynek 17 A	1
8.	Okrzei 2	3
9.	Lwowska 7	3
10.	Lwowska 9B	1
11.	Lwowska 14	3
12.	Lwowska 18	1
13.	Lwowska 22B	3
14.	Lwowska 42	4
15.	Lwowska 54	3
16.	Słowackiego 6	1
17.	Słowackiego 10	4
18.	Słowackiego 13	3
19.	Zamknięta 2	1
20.	Złota Góra 11	5
21.	Złota Góra 13	1
RAZEM		52

3. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Radymno wchodzi lokale mieszkalne w ramach najmu socjalnego, pozostałe lokale mieszkalne i w ramach najmu tymczasowego.

Tabela 2. Zestawienie lokali mieszkalnych i lokali w ramach najmu socjalnego i tymczasowego wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Liczba lokali tymczasowych
1.	Rynek 2	2	2	
2.	Rynek 5	2	1	
3.	Rynek 8	1		
4.	Rynek 10	2		
5.	Rynek 13	4		
6.	Rynek 16	1		
7.	Rynek 17 A	1		
8.	Okrzei 2		2	1
9.	Lwowska 7	2	1	
10.	Lwowska 9B	1		
11.	Lwowska 14	3		
12.	Lwowska 18	1		
13.	Lwowska 22B	3		
14.	Lwowska 42	1	3	
15.	Lwowska 54	3		
16.	Słowackiego 6	1		
17.	Słowackiego 10	1	3	
18.	Słowackiego 13	3		
19.	Zamknięta	1		
20.	Złota Góra 11	1	4	
21.	Złota Góra 13		1	
	RAZEM	34	17	1

Tabela 3. Lokale mieszkalne w budynkach znajdujących się w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Radymno

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Rynek 5	3
2.	Rynek 10	2
3.	Rynek 13	4
	RAZEM	9

4. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Radymno zakłada utrzymanie ilościowego stanu lokali, a ewentualny spadek liczby lokali mieszkalnych wynikać może z ewentualnej sprzedaży. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe Gminy nie jest planowane powiększenie zasobu mieszkaniowego o lokale mieszkalne w nowym budownictwie.

5. Co do liczby lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego planuje się, że ich liczba będzie minimalnie spadać. Związane to będzie z możliwością zamiany przeznaczenia lokalu w przypadku przekroczenia dochodu przez najemcę.

Tabela 4. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2025

Rodzaje lokali	Stan zasobu mieszkaniowego na dzień 31.12.2020 r.	Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2021-2025				
		2021	2022	2023	2024	2025
Lokale mieszkalne	35	33	35	34	34	34
Lokale w ramach najmu socjalnego	16	17	15	15	15	14
Lokale tymczasowe	1	1	1	1	1	1
RAZEM	52	51	51	50	50	49

6. W przypadku klęski żywiołowej np. powodzi, pożaru, katastrofy budowlanej lub innych nieprzewidzianych zjawisk, Gmina osobom dotkniętym tragedią zapewni lokale tymczasowe. Jeżeli w danej chwili Gmina nie będzie dysponować wolnymi lokalami mieszkalnymi wówczas może dla osób dotkniętych klęską żywiołową wynajmować lokale od innych właścicieli i je podnajmować lub też zakwaterować te osoby w hotelu.

7. Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Radymno znajdują się w budynkach, które z racji wieku wskazują na znaczny stan zniszczenia. Stan budynku przekłada się również na stan techniczny mieszkań. Wszystkie mieszkania posiadają instalacje elektryczne, wodociągowe i kanalizacyjne. Większość mieszkań ogrzewana jest piecami kaflowymi.

Tabela 5. Stan techniczny mieszkań wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy

Lp.	Adres nieruchomości	Rodzaj budynku	Rok budowy	Instalacja elektryczna	Instalacja wodociągowa	Instalacja kanalizacyjna	Instalacja grzewcza
1.	Rynek 2/1	murowany	1898	tak	tak	tak	piec kaflowy
2.	Rynek 2/2	murowany	1898	tak	tak	tak	piec kaflowy
3.	Rynek 2/4	murowany	1898	tak	tak	tak	piec kaflowy
4.	Rynek 2/5	murowany	1898	tak	tak	tak	piec kaflowy
5.	Rynek 5/1	murowany	1902	tak	tak	tak	piec kaflowy
6.	Rynek 5/2	murowany	1902	tak	tak	tak	piec kaflowy
7.	Rynek 5/3	murowany	1902	tak	tak	tak	piec kaflowy
8.	Rynek 8/8	murowany	1900	tak	tak	tak	piec kaflowy
9.	Rynek 10/1	murowany	1890	tak	tak	tak	piec kaflowy
10.	Rynek 10/2	murowany	1890	tak	tak	tak	piec kaflowy
11.	Rynek 13/1	murowany	1890	tak	tak	tak	piec kaflowy
12.	Rynek 13/2	murowany	1890	tak	tak	tak	piec kaflowy
13.	Rynek 13/3	murowany	1890	tak	tak	tak	piec kaflowy
14.	Rynek 13/4	murowany	1890	tak	tak	tak	piec kaflowy
15.	Rynek 16/1	murowany	1950	tak	tak	tak	piec kaflowy
16.	Rynek 17 A	murowany	1950	tak	tak	tak	piec kaflowy
17.	Okrzei 2/1	murowany	1978	tak	tak	tak	piec kaflowy
18.	Okrzei 2/2	murowany	1978	tak	tak	tak	c.o.
19.	Okrzei 2/4	murowany	1978	tak	tak	tak	c.o.
20.	Lwowska 7/1	murowany	1860	tak	tak	tak	piec kaflowy
21.	Lwowska 7/3	murowany	1860	tak	tak	tak	piec kaflowy
22.	Lwowska 7/4	murowany	1860	tak	tak	tak	piec kaflowy

23.	Lwowska 9B/1	murowany	1960	tak	tak	tak	piec kaflowy
24.	Lwowska 14/10	murowany	1955	tak	tak	tak	piec kaflowy
25.	Lwowska 14/11	murowany	1955	tak	tak	tak	piec kaflowy
26.	Lwowska 14/17	murowany	1955	tak	tak	tak	piec kaflowy
27.	Lwowska 18/9	murowany	1955	tak	tak	tak	piec kaflowy
28.	Lwowska 22B/1/1	murowany	1905	tak	tak	tak	piec kaflowy
29.	Lwowska 22B/1/2	murowany	1905	tak	tak	tak	piec kaflowy
30.	Lwowska 22B/3	murowany	1905	tak	tak	tak	piec kaflowy
31.	Lwowska 42/1	murowany	1903	tak	tak	tak	piec kaflowy
32.	Lwowska 42/3	murowany	1903	tak	tak	tak	elektryczne
33.	Lwowska 42/4	murowany	1903	tak	tak	tak	piec kaflowy
34.	Lwowska 42/5	murowany	1903	tak	tak	tak	piec kaflowy
35.	Lwowska 54/2	murowany	1898	tak	tak	tak	piec kaflowy
36.	Lwowska 54/3	murowany	1898	tak	tak	tak	piec kaflowy
37.	Lwowska 54/4	murowany	1898	tak	tak	tak	piec kaflowy
38.	Słowackiego 6/2	murowany	1960	tak	tak	tak	piec kaflowy
39.	Słowackiego 10/1	murowany	1909	tak	tak	tak	piec kaflowy
40.	Słowackiego 10/2	murowany	1909	tak	tak	tak	piec kaflowy
41.	Słowackiego 10/5	murowany	1909	tak	tak	tak	piec kaflowy
42.	Słowackiego 10/6	murowany	1909	tak	tak	brak	piec kaflowy
43.	Słowackiego 13/1	murowany	1889	tak	tak	tak	piec kaflowy
44.	Słowackiego 13/2	murowany	1889	tak	tak	tak	piec kaflowy
45.	Słowackiego 13/3	murowany	1889	tak	tak	tak	piec kaflowy
46.	Zamknięta 2	murowany	1911	tak	tak	tak	piecyk węglowy
47.	Złota Góra 11/2	murowany	1900	tak	tak	tak	piec kaflowy
48.	Złota Góra 11/3	murowany	1900	tak	tak	tak	piec kaflowy
49.	Złota Góra 11/4	murowany	1900	tak	tak	tak	piec kaflowy
50.	Złota Góra 11/5	murowany	1900	tak	tak	tak	piec kaflowy
51.	Złota Góra 11/6	murowany	1900	tak	tak	tak	piec kaflowy
52.	Złota Góra 13/17	murowany	1905	tak	tak	tak	piec kaflowy

ROZDZIAŁ II

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

§2.1 Budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne będące w zasobie mieszkaniowym gminy wskazują na duży stopień zniszczenia. Większość z nich wymaga pilnych prac remontowych. Wiele budynków objętych jest nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co wiąże się z koniecznością uzgadniania zakresu prac remontowych w zabytkowych kamienicach oraz wykonywanie poleceń wydawanych przez konserwatora zabytków.

2. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji lokali mieszkalnych administrowanych przez Miasto Radymno podejmuje Burmistrz w ramach środków corocznie określonych w budżecie Gminy. Niezbędne prace remontowe w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy wynikają z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków i lokali.

3. Oprócz w/w robót remontowo-modernizacyjnych prowadzone będą na bieżącą w lokalach drobne roboty wynikające z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie

zapewniającym bezpieczeństwo ludzi w okresie ich użytkowania oraz zapewnienia właściwego działania instalacji.

Tabela 6. Plan remontów budynków i mieszkań stanowiących własność Gminy Miejskiej Radymno na lata 2021-2025 w tys.

L.p.	Budynek	Zakres prac	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Lwowska 54	wymiana dachu	90				
		wykonanie elewacji wraz z izolacją		10	30	30	30
		wymiana drzwi wejściowych					2
		wymiana instalacji elektrycznych w lokalach 2, 3, 4,			4	4	
2.	Rynek 5	malowanie klatki schodowej					15
		wymiana drzwi wejściowych			2		
		wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu 1, 2, 3	2	4			
3.	Rynek 10	wymiana okien 2 lokalu nr 1 i nr 2		2		2	
		wymiana drzwi wejściowych					2
4.	Rynek 13	Wymiana dachu		100			
		wymiana drzwi wejściowych					2
		malowanie klatki schodowej					15
		wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu 1, 2,	4				
5.	Słowackiego 10	wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu 1, 2, 5	3	3			
6.	Słowackiego 13	wymiana dachu	95				
		wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu 1,		2			
7.	Rynek 2	wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu 1, 2, 4, 5		8			
		wykonanie instalacji gazowej w lokalach 1, 2, 4, 5				18	
8.	Lwowska 22B	wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu 1/1, 1/2, 3		6			
		wykonanie instalacji gazowej w lokalach 1/1, 1/2, 3			15		
9.	Lwowska 42	wymiana instalacji elektrycznych w lokalach 1, 3, 4, 5			10		
RAZEM			194	135	61	54	66

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w latach objętych programem

§3.1. Program zakłada utrzymanie ilościowe zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Radymno na obecnym poziomie, jednak nie wyklucza się sprzedaży mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań i wynikać będzie z wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach.

3. Szacunkowa ilość lokali do sprzedaży została określona na podstawie liczby dokonanych sprzedaży w poprzednich latach.

ROZDZIAŁ IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§4.1 Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, by zminimalizować dopłaty z budżetu Miasta Radymna do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić pozyskanie środków na remonty.

2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki za za 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, w szczególności stanu technicznego budynku i lokalu oraz wyposażenia w urządzenia techniczne i instalacje.

4. Ustalając ten czynsz uwzględnia się czynniki obniżające ich wartość użytkową

Tabela 7. Czynniki różnicujące wysokość czynszu

Czynniki różnicujące	Stopień obniżki stawki bazowej w % (-)
Stan wyposażenia w instalacje techniczne	
brak wc i łazienki	10%
brak c.o. w mieszkaniu	5%
brak instalacji gazowej	5%
Stan techniczny budynku	
Niekorzystny (o dużym stopniu zniszczenia, nie remontowany)	10%
Położenie budynku	
Położenie budynku poza centrum miasta	5%

5. Stawkę podstawową czynszu za 1 m² powierzchni lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Radymno ustala Burmistrz Miasta Radymna zarządzeniem. Wysokość czynszu za używanie lokalu w skali roku nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa podkarpackiego w drodze zarządzenia ustala Wojewoda Podkarpacki.

6. W przypadku najmu socjalnego lokalu stawka czynszu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Radymno.

ROZDZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanie zamiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

§5.1 Burmistrz Miasta Radymna zarządzając zasobem mieszkaniowym kieruje się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi Gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. W szczególności zadaniem Miasta Radymna jest:

- 1) Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, a także zapewnienie ich właściwej eksploatacji.
- 2) Prowadzenie dokumentacji technicznej budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- 3) Wykonywanie czynności związanych z naliczeniem należności od najemców lokali mieszkalnych, ich pobieraniem i rozliczaniem oraz prowadzenie windykacji tych należności.
- 4) Prowadzenie ewidencji zasobu lokalowego, budynkowego wraz z ich najemcami.
- 5) Prowadzenie ewidencji księgowej, odzwierciedlające zdarzenia księgowe w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie otrzymywanych dochodów i poczynionych wydatków, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

2. W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się radykalnych zmian w sposobie i zasadach zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego Gminy Miejskiej Radymno.

ROZDZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§6.1 Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach objętych niniejszym programem będą:

- wpływy czynszowe z najmu lokali mieszkalnych,
- środki zabezpieczane co roku w budżecie Gminy na cele mieszkaniowe,

2. Dodatkowymi zewnętrznymi źródłami gospodarki mieszkaniowej mogą być: dotacje pochodzące z budżetu Państwa lub inne środki pomocowe.

ROZDZIAŁ VII

Wysokość wydatków w latach objętych programem, 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

§7.1 Wysokość wydatków w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, modernizacji lokali i budynków a także wzrostu kosztów inwestycyjnych.

2. W pierwszej kolejności będą zabezpieczone wydatki związane z eksploatacją budynków i remontami. Natomiast wydatki modernizacyjne i inwestycyjne będą ponoszone w ramach posiadanych środków.

3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli ponoszone będą w wysokościach ustalonych przez właścicieli lokali wchodzących w skład danej wspólnoty mieszkaniowej.

Tabela 8. Wysokość wydatków Gminy Miejskiej Radymno na lata 2021-2025 w tys.

L.p.	Podział kosztów	2021	2022	2023	2024	2025
1.	koszty bieżącej eksploatacji	105	105	105	105	105
2.	koszty remontów i modernizacji	194	135	61	54	66
3.	koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	35	40	45	45	45
	RAZEM	334	280	211	204	216

ROZDZIAŁ VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Radymno

§8.1 W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będą podejmowane następujące działania:

- 1) zabezpieczania w budżecie Gminy środków finansowych na poprawę stanu technicznego budynków i lokali,
- 2) podejmowanie dalszych starań o pozyskiwanie środków finansowych z innych źródeł na cele mieszkaniowe,

- 3) bieżąca windykacja należności czynszowych,
- 4) ułatwianie zamian lokali mieszkalnych w zależności od możliwości finansowych gospodarstw domowych i osób w nich mieszkających,
- 5) uporządkowanie stosunków własnościowych oraz uregulowanie sytuacji prawnej w budynkach pozostających w posiadaniu samoistnym.

2. Przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu na czas przeprowadzenia remontu w związku z czym w ramach niniejszego programu nie przewiduje się kapitalnych remontów całych budynków wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas ich trwania.

3. Sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy odbywać się będzie na podstawie złożonych przez najemców wniosków o ich wykup.