

**UCHWAŁA NR XXII/236/2020
RADY MIASTA RADZIONKÓW**

z dnia 26 listopada 2020 r.

**w sprawie "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radzionków na lata
2020 - 2025"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 713) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 611) oraz po przeprowadzeniu konsultacji społecznych na podstawie przepisów Uchwały Nr LVI/473/2010 Rady Miasta Radzionków z dnia 30 września 2010r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z radą działalności pożytku publicznego lub z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz.Urz.Woj.Śl. z dnia 12 listopada 2010 r., Nr 240, poz. 3611),

**Rada Miasta Radzionków uchwala,
co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radzionków na lata 2020 - 2025", stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Radzionków.

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

Przewodniczący Rady

mgr inż. Stefan Hajda

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radzionków na lata 2020-2025”

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Gmina Radzionków posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

2. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radzionków na lata 2020-2025” jest dokumentem strategicznym, określającym zasady oraz cele prowadzonej przez Gminę polityki mieszkaniowej oraz stanowi kontynuację wcześniej realizowanej polityki gospodarowania posiadany zasobem mieszkaniowym.

3. Przyjmuje się następujące priorytety w gospodarowaniu lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Radzionków:

- 1) prowadzenie polityki czynszowej uwzględniającej zmiany kosztów utrzymania zasobu;
- 2) uefektywnienie dotychczas stosowanych oraz wprowadzenie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z lokali gminnych i minimalizowaniu zadłużenia;
- 3) racjonalizacja wynajmu gminnych lokali mieszkalnych w ramach rozwiązań służących dostosowaniu wielkości wynajmowanych lokali do potrzeb i możliwości najemców, w tym podejmowanie działań związanych z zamianą mieszkań;
- 4) usprawnienie realizacji wykwaterowań lokatorów z budynków o złym stanie technicznym lub przeznaczonych do opróżnienia z uwagi na istotny interes Gminy;
- 5) optymalizacja struktury własnościowej budynków z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu zmniejszenia kosztów utrzymania zasobu;
- 6) sukcesywna poprawa stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego, w szczególności poprzez:
 - a) realizację koniecznych remontów i modernizacji;
 - b) likwidację barier architektonicznych w związku z remontami lokali oraz budynków w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych;
 - c) zmianę sposobu ogrzewania lokali opartego na paliwach stałych na inne systemy grzewcze w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i poprawy efektywności energetycznej.

Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Radzionków w poszczególnych latach

§ 2. 1. W skład gminnego zasobu mieszkaniowego wchodzi 373 lokale gminne o łącznej powierzchni użytkowej 16 689,47 m² (stan na 1 października 2020r.), w tym:

- 1) 355 lokali komunalnych o powierzchni łącznej 15 842,16 m² w 34 budynkach gminnych;
- 2) 18 lokali gminnych o łącznej powierzchni 847,31 m² w budynkach 5 wspólnot mieszkaniowych.

2. Gmina Radzionków dysponuje 2 pomieszczeniami tymczasowymi o łącznej powierzchni użytkowej 28,02 m² usytuowanymi w 2 budynkach gminnych.

3. Sytuację demograficzną w Radzionkowie przedstawia poniższa tabela (stan na 1 stycznia 2020r.):

Całkowita liczba ludności zamieszkującej w gminie Radzionków	15 976
Osoby zamieszkujące w gminnym zasobie mieszkaniowym	842
Stosunek ilości osób zamieszkujących gminny zasób mieszkaniowy do ogólnej liczby	5,27 %

4. Przyjmuje się następującą prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Radzionków w kolejnych latach:

31 grudzień 2020	31 grudzień 2021	31 grudzień 2022	31 grudzień 2023	31 grudzień 2024	31 grudzień 2025
365 lokali mieszkalnych 2 pomieszczenia tymczasowe	349 lokali mieszkalnych 2 pomieszczenia tymczasowe	345 lokali mieszkalnych 3 pomieszczenia tymczasowe	340 lokali mieszkalnych 4 pomieszczenia tymczasowe	335 lokali mieszkalnych 4 pomieszczenia tymczasowe	330 lokali mieszkalnych 4 pomieszczenia tymczasowe

5. Prognozowana zmiana ilości zasobu mieszkaniowego gminy Radzionków zakłada spadek liczby mieszkań, wynikający ze sprzedaży lokali (zwłaszcza lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych) oraz łączenia lokali w celu zwiększenia liczby mieszkań o większych metrażach.

6. W zależności od możliwości finansowych Gminy podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez remont lub rewitalizację istniejącego lub pozyskanego zasobu oraz budowę budynków mieszkalnych.

7. Zakłada się zwiększenie liczby pomieszczeń tymczasowych poprzez wykorzystanie lokali o niskim standardzie lub adaptację pomieszczeń niemieszkalnych. W przypadku większego zapotrzebowania na pomieszczenia tymczasowe, dopuszcza się możliwość zawierania umów z innymi podmiotami.

§ 3. 1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego jest ściśle powiązany z wiekiem budynków. Strukturę wiekową budynków przedstawia poniższa tabela:

Lata budowy	Liczba budynków	Udział procentowy w całości
przed 1990r.	14	41,18 %
1901 - 1945	15	44,12 %
1946 - 2000	1	2,94 %
po 2000r.	4	11,76 %
Razem	34	100 %

2. Wyposażenie techniczne lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Udział procentowy w całości
1.	Ogrzewanie:		
	a) centralne ogrzewanie sieciowe	129	34,58 %
	b) ogrzewanie gazowe	101	27,08 %
	c) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	1	0,27 %
	d) ogrzewanie piecowe	142	38,07 %
2.	Instalacja elektryczna	373	100 %
3.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	373	100 %
4.	Instalacja gazowa	96	25,74 %
5.	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	-
6.	Lokale z łazienką i w.c.	267	71,58 %
	Lokale tylko z w.c.	59	15,82 %
	Lokale bez łazienki i w.c. (w.c. w częściach wspólnych)	47	12,60 %

3. Prognozę stanu technicznego budynków 100% gminnych przedstawia poniższa tabela:

Stan techniczny/Rok	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bardzo dobry	3	11	12	13	14	16
Dobry	8	3	5	7	8	9
Średni	15	9	7	5	4	3
Zły	8	6	4	3	2	0
Liczba budynków	34	29	28	28	28	28

Opis tabeli:

- bardzo dobry – wymagane drobne naprawy konserwacyjne lub ich brak,
- dobry – zachodzi potrzeba remontu jednego lub dwóch elementów oraz napraw konserwacyjnych,
- średni – konieczność remontów trzech elementów,
- zły – istnieje potrzeba wykonania generalnego remontu budynku.

4. Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych przedstawia poniższa tabela:

Budynki wymagające bieżącej konserwacji i napraw	Budynki wymagające remontów	Budynki wymagające całkowitej modernizacji
1	2	2

5. Stan techniczny 5 budynków wspólnot mieszkaniowych, w których usytuowane są gminne lokale mieszkalne jest zróżnicowany, co wynika przede wszystkim z wysokości stawek funduszy remontowych oraz zaciągniętych kredytów inwestycyjnych.

Rozdział 3.

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

§ 4. 1. Chcąc sprostać wymaganiom ustawowym oraz spełnić oczekiwania członków wspólnoty mieszkaniowej, gmina Radzionków tworzy podaż lokali dla gospodarstw domowych:

- 1) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do najmu socjalnego lokalu;
- 2) uprawnionych na mocy prawomocnych wyroków sądowych do tymczasowego pomieszczenia;
- 3) uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego;
- 4) zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym Gminy na czas nieoznaczony lub oznaczony do remontu na koszt najemcy.

2. Wypełniając dyspozycję ustawową gmina Radzionków tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych, celem realizacji wyroków eksmisyjnych bez uprawnienia do najmu socjalnego lokalu.

3. Ustalenie potrzeb mieszkaniowych w Radzionkowie opiera się na następujących założeniach:

- 1) na dzień 31 stycznia 2020r. - data podjęcia Zarządzenia Nr 673/2020 Burmistrza Miasta Radzionków w sprawie aktualizacji list osób uprawnionych do uzyskania lokalu mieszkalnego z zasobów mieszkaniowych gminy Radzionków na 2020r. (...) o przydział lokalu mieszkalnego ubiegały się 73 gospodarstwa domowe (dot. również wniosków złożonych w latach uprzednich), z czego:
 - a) 36 na najem socjalny lokalu (w tym 13 na podstawie wyroku sądowego),
 - b) 23 o lokale do remontu na koszt przyszłego najemcy (w tym 10 na lokal po remoncie),
 - c) 14 o zamianę lokalu;
- 2) średniorocznie kwalifikuje się około 70 gospodarstw domowych do przyznania lokalu (w tym zamian lokali w ramach zasobu);
- 3) znacząco spadła liczba wyroków sądowych uprawniających do otrzymania lokalu socjalnego ze względu na ich realizację w pierwszej kolejności przez Gminę w latach ubiegłych;
- 4) obserwuje się tendencję do zmniejszania się liczby osób zainteresowanych najmem komunalnym, a zwiększeniem liczby wniosków zakwalifikowanych na najem socjalny lokalu;
- 5) podejmowane przez Gminę działania, w szczególności weryfikacja stosunków najmu, wszczęcie postępowań wyjaśniających w każdym przypadku, w którym stwierdzono niezgodne z umową korzystanie z lokalu (niezamieszkiwanie przez osoby uprawnione, dewastacje itp.), często zakończone dobrowolnym opuszczeniem lokalu przez lokatora lub eksmisją, a także naturalny ruch ludności (zgon najemcy, porzucenie lokalu itp.), pozwalają na odzyskanie co roku około 20 lokali mieszkalnych.

4. Biorąc pod uwagę potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty mieszkaniowej Gminy zakłada się na lata 2020-2025 zwiększenie liczby lokali z przeznaczeniem na najem socjalny i podjęcie działań mających na celu wyznaczenie nieruchomości gminnych na budownictwo mieszkaniowe wraz z pozyskaniem zewnętrznych środków finansowych na ten cel.

§ 5. 1. W latach 2020-2025 zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego stanowiącego 100% własność gminy Radzionków poprzez wykonywanie remontów oraz modernizacji. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie napraw głównych, napraw bieżących, konserwacji i remontów w większości budynków gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości określane będą w oparciu o przeglądy stanów technicznych budynków (przeprowadzane w każdym roku kalendarzowym), wykonane ekspertyzy, nakazy oraz wyniki kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, zestawienia niezrealizowanych remontów z lat ubiegłych oraz potrzeby zgłaszane przez lokatorów.

3. Wśród potrzeb remontowych priorytetowy charakter przypisuje się potrzebom w zakresie: eliminacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, działań podnoszących energooszczędność budynków mieszkalnych i służących zmianie ogrzewania na niskoemisyjne oraz wyłączenia z użytkowania obiektów, których kompleksowy remont jest niezasadny ekonomicznie.

4. Zdecydowana większość budynków stanowiących własność Gminy wymaga remontów ze względu na ich wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Zachodzi konieczność wykonania robót odpowiednich do stopnia zużycia zasobu, a także przewidywanego okresu eksploatacji. Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są stosownie do możliwości finansowych Gminy, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

5. Plan remontów i inwestycji na lata 2020-2025 uwzględnia priorytety przyjęte dla uzyskania poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia, od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie wykonania ulepszeń lokali mieszkalnych oraz zagospodarowanie pustostanów.

6. Plan remontów i modernizacji w budynkach gminnych wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2020-2025 przedstawia poniższa tabela:

Roboty remontowe i modernizacje	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Ilość budynków	Ilość budynków	Ilość budynków	Ilość budynków	Ilość budynków	Ilość budynków
Naprawa dachu	5	2	1	1	-	-
Termomodernizacja	1	1	1	1	1	1
Roboty izolacyjne	9	2	1	1	1	1
Remonty elewacji (przemurowanie ścian, uzupełnianie tynków)	4	9	1	1	1	1
Wymiana stolarki	4	2	2	2	2	2
Roboty instalacyjne wod.-kan.	2	-	-	-	-	-
Roboty instalacyjne gaz-c.o.	9	1	1	1	1	1
Roboty elektryczne	2	2	1	1	1	1
Remont kominów	6	2	1	1	-	-
Remont klatki schodowej	-	4	2	2	2	1

§ 6. 1. W przypadku wspólnot mieszkaniowych remonty i modernizacje są realizowane przez zarządców zgodnie z decyzją właścicieli.

2. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie Gmina ma swoje udziały, partycypacja w kosztach remontów i modernizacji odbywać się będzie w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych. Każdego roku, w oparciu o potrzeby i możliwości finansowe, zarządcy wspólnot mieszkaniowych przygotowują plany gospodarcze, które zatwierdzane są przez właścicieli do realizacji.

§ 7. 1. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, Gmina będzie podejmowała działania mające na celu polepszenie atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) remonty chodników;
- 3) zagospodarowanie terenów zielonych;
- 4) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.

2. Zakłada się, że w wyniku przyjętych założeń, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, nastąpi:

- 1) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 2) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- 3) polepszenie jakości zamieszkania.

Rozdział 4. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 8. 1. Prywatyzacja zasobu mieszkań komunalnych odbywa się na zasadach zgodnych z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 65 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1910). Szczegółowe zasady sprzedaży lokali zostały określone w Uchwale Nr XIX/164/2012 Rady Miasta Radzionków z dnia 29 marca 2012r. w sprawie określenia zasad sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne wraz ze sprzedażą udziału we współwłasności gruntu stanowiącego własność gminy Radzionków oraz zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 10 maja 2012r., poz. 1916), która została zmieniona Uchwałą Nr XXXII/271/2017 Rady Miasta Radzionków z dnia 30 marca 2017r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 6 kwietnia 2017r., poz. 2375).

2. W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony. W takim przypadku sprzedaż następuje w trybie bezprzetargowym.

3. Przedmiotem sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargowym mogą być lokale mieszkalne w sensie prawnym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.

4. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.

§ 9. 1. Przewidywaną sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020-2025 przedstawia poniższa tabela:

Rok	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Liczba sprzedanych lokali	7	16	4	5	5	5

2. Realizowany będzie proces wycofywania udziałów Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Gmina korzystać będzie z możliwości wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 611), poprzez złożenie najemcy oferty nabycia lokalu i prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że najemcy zaoferowany zostanie inny lokal zamienny.

3. Przeznaczenie do sprzedaży lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy Radzionków będzie następowało po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia. Analizą obejmowane będą te budynki, w stosunku do których chęć skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych zgłosi większość najemców oraz w sytuacji, gdy będzie to uzasadnione z punktu racjonalnego gospodarowania mieniem Gminy.

4. Nie przeznaczają się do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokale mieszkalne:

- 1) usytuowanego w budynku zakwalifikowanego do remontu kapitalnego lub wyburzenia;
- 2) usytuowanego w budynku stanowiącym własność gminy Radzionków, który został wybudowany po 2000r. lub został poddany remontowi kapitalnemu, gdy remont ten wiązał się z wykwaterowaniem wszystkich mieszkańców;
- 3) objętego najmem socjalnym;
- 4) stwierdzonych zaległości czynszowych;
- 5) wystąpienia przyczyn prawnych i/lub faktycznych uniemożliwiających sprzedaż lokalu.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Gmina Radzionków prowadzi racjonalną politykę czynszową, która zmierza do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym.

2. Dla Radzionkowa wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na czwarty kwartał 2020r. i pierwszy kwartał 2021r. wynosi 4 532,00 zł. (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 29 września 2020r., poz. 6927). Oznacza to, że w stosunku do 3% wartości odtworzeniowej maksymalna stawka czynszu za 1 m² w Radzionkowie mogłaby wynosić 11,33 zł.

3. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy Radzionków za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Miasta Radzionków w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały, mając na uwadze wydatki związane z utrzymaniem lokalu.

4. Stawka czynszu najmu za lokal objęty najmem socjalnym oraz za tymczasowe pomieszczenie nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Radzionków.

5. W stosunku do osób znajdujących się w trudnym położeniu materialnym, stosuje się system dodatków mieszkaniowych z zachowaniem ustawowych warunków ich przyznawania. Wprowadzone zostają również obniżki czynszu dla najemców na zasadach wynikających z niniejszej uchwały, które stanowią ochronę dla najuboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat z tytułu czynszu.

6. Stawkę bazową czynszu podwyższa się nie częściej niż raz w roku, przy czym celem polityki czynszowej gminy Radzionków będzie dążenie do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu z dochodami z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, przy założeniu, że do 2025r. stawka czynszu najmu nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej, wyliczanej według wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonej obwieszczeniami Wojewody Śląskiego.

7. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony położonego w budynku powstałym po 2000r. lub w budynku po kapitalnym remoncie, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu. Kaucja zabezpieczająca wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu najmu za dany lokal i podlega rozliczeniu na podstawie art. 6 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 11. 1. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy Radzionków są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.

2. Gmina Radzionków, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem. Przepisu tego nie stosuje się w przypadku umów zawartych w ramach najmu socjalnego.

3. Na pisemne żądanie Gminy, najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentacją źródłową. W przypadku niezłożenia deklaracji wraz wymaganą dokumentacją, Gmina podwyższa czynsz w kwocie 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

§ 12. 1. Ze względu na wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje oraz położenie lokalu w budynku stawka bazowa czynszu najmu dla lokali mieszkalnych ulega obniżeniu w następujących przypadkach:

- 1) brak centralnego ogrzewania - o 10%;
- 2) brak gazu przewodowego - o 5%;
- 3) brak łazienki w mieszkaniu - o 10%;
- 4) brak w.c. w mieszkaniu - o 10%;
- 5) lokal położony na poddaszu - o 5%.

2. Ze względu na wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje stawka bazowa czynszu najmu socjalnego ulega podwyższeniu w następujących przypadkach:

- 1) centralne ogrzewanie + 0,30 zł./m²;

- 2) gaz przewodowy + 0,10 zł./m²;
- 3) w.c. bez łazienki w mieszkaniu + 0,10 zł./m²;
- 4) łazienka bez w.c. w mieszkaniu + 0,10 zł./m²;
- 5) łazienka i w.c. w mieszkaniu + 0,30 zł./m².

3. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek lub podwyżek będzie wskazana w umowie z najemcą lub dokonana zgodnie z zapisami umowy najmu.

4. Stawki obniżek czynszu nie mogą przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy Radzionków.

§ 13. 1. Uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu najmu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach gdy:

- 1) zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek ulepszeń dokonywanych przez wynajmującego;
- 2) zmniejszy się wartość użytkowa lokalu wskutek zmniejszenia się wyposażenia technicznego lokalu, pogorszenia się stanu technicznego budynku lub ujawnienia się wad ograniczających przydatność lokalu.

2. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu najmu, o których mowa w ust. 1 jest protokół potwierdzający fakt uzasadniający podwyżkę lub obniżkę czynszu.

3. Najemca chcący dokonać ulepszeń w lokalu powinien każdorazowo wystąpić pisemnie do Gminy o wyrażenie zgody na ich wykonanie. Dokonanie przez najemcę ulepszeń w lokalu mieszkalnym na jego koszt i za zgodą wynajmującego, na podstawie pisemnej umowy, nie powoduje zmiany wysokości czynszu najmu, nie dotyczy to jednak zmiany systemu ogrzewania.

4. Jeżeli najemca nie podejmuje z gminą Radzionków współpracy w kierunku zmiany systemu ogrzewania lokalu opartego na paliwie stałym na niskoemisyjny system ogrzewania, w tym uniemożliwi realizację przez Gminę obowiązku wynikającego z art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zniżka określona w § 12 ust. 1 pkt 1) nie obowiązuje.

§ 14. 1. Prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga uzyskania pisemnej zgody Gminy.

2. Najemca ubiegający się o wyrażenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym składa pisemny wniosek wraz ze stosowną dokumentacją.

3. Otrzymanie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu powoduje podwyższenie czynszu najmu o 50% za każdą izbę, w której ta działalność jest prowadzona.

4. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali i zmieniać funkcji oraz przeznaczenia lokalu mieszkalnego.

§ 15. 1. Dopuszcza się możliwość zawieszenia lub obniżenia naliczenia czynszu w przypadku niemożności korzystania z lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten ulegnie zniszczeniu wskutek zdarzeń losowych takich jak: zalanie, pożar, wady konstrukcyjne uniemożliwiające zamieszkiwanie w lokalu. W takich sytuacjach najemca składa pisemny wniosek wraz z uzasadnieniem o czasowe zawieszenie lub obniżenie naliczenia czynszu za powierzchnię wyłączoną z eksploatacji u właściwego zarządcy zasobu mieszkaniowego. Wniosek podlega weryfikacji przez służby techniczne, a następnie podejmowana jest w tym zakresie decyzja przez Gminę.

2. Wysokość przyznanej obniżki lub zwolnienia z czynszu, o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od powierzchni użytkowej wyłączonej z eksploatacji:

- 1) do 50% powierzchni użytkowej - ulga w czynszu w wysokości 20% za wyłączoną powierzchnię;
- 2) powyżej 50% powierzchni użytkowej - zawiesza się naliczanie czynszu za wyłączoną powierzchnię.

3. Zawieszenia lub obniżenia czynszu, określone w niniejszym §, udziela się na czas braku możliwości korzystania przez najemcę z powierzchni wyłączonej z eksploatacji.

§ 16. 1. Średni dochód osób objętych weryfikacją na potrzeby umów najmu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie może przekaraczać poziomu określonego w uchwale Rady Miasta Radzionków w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Radzionków.

2. Obniżki czynszu udziela się najemcom pozostającym w trudnej sytuacji materialnej uzasadniającej jej zastosowanie, po rozpoznaniu indywidualnej sytuacji najemcy, zgodnie z zasadami określonymi w ust. 6.

3. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 6 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, podyktowanych utrzymującą się trudną sytuacją finansową członków gospodarstwa domowego, istnieje możliwość udzielenia obniżki na kolejne okresy, lecz nie dłużej niż rok.

4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z dokumentacją źródłową.

5. W zakresie obniżania czynszu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6. Wysokość udzielonej zniżki zróżnicowana jest w zależności od poziomu dochodu gospodarstwa domowego najemcy, którą przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj gospodarstwa domowego	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
Gospodarstwo jednoosobowe	150% - 70% najniższej emerytury*	20%
	poniżej 70% - 50% najniższej emerytury*	30%
	poniżej 50% najniższej emerytury*	40%
Gospodarstwo wieloosobowe	100% - 50% najniższej emerytury*	20%
	poniżej 50% najniższej emerytury*	30%

* kwota emerytury ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

7. Stawka czynszu uzyskana po zastosowaniu obniżki czynszu, określonej w niniejszym §, nie może być niższa niż stawka czynszu ustalona dla lokalu objętego najmem socjalnym.

8. Obniżki czynszu mogą być zastosowane tylko i wyłącznie do najemcy posiadającego tytuł prawny do lokalu.

§ 17. 1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powyższe stosuje się również dla lokali, które były uprzednio objęte umową w ramach najmu socjalnego lub umową pomieszczenia tymczasowego.

2. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane uiszczać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten był objęty najmem socjalnym.

§ 18. 1. Gmina Radzionków prowadzi bieżący nadzór nad terminowością regulowania opłat czynszowych, polegający na regularnym wysyłaniu wezwań do zapłaty.

2. Gmina Radzionków podejmuje działania wobec osób zalegających z opłatami czynszowymi poprzez:

- 1) przesyłanie dłużnikom przedsądowych wezwań do zapłaty;
- 2) kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego;
- 3) ponowne kierowanie spraw na drogę postępowania egzekucyjnego;
- 4) wpisywanie dłużników do Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A. we Wrocławiu.

3. Lokatorom zalegającym ze spłatą czynszu i opłat za media, którzy zwrócili się z wnioskiem o udzielenie pomocy w spłacie zobowiązań udziela się pomocy na zasadach obecnie określonych w Uchwale Nr XLVIII/411/2018 Rady Miasta Radzionków z dnia 19 kwietnia 2018r. w sprawie określenia zasad i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym do których nie stosuje się przepisów - Ordynacja podatkowa, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga będzie stanowić pomoc publiczną oraz wskazania organów do tego uprawnionych (wraz z ewentualnymi dalszymi zmianami tej uchwały).

4. Umożliwia się dłużnikom spłatę zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego. Szczegółowe zasady odpracowania długu określa obecnie Zarządzenie Nr 2064/2018 Burmistrza Miasta Radzionków z dnia 11 czerwca 2018r. w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w formie świadczenia rzeczowego (wraz z ewentualnymi dalszymi zmianami tego zarządzenia).

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach

§ 19. 1. Obecnie czynności związane z zarządzaniem zasobem komunalnym będącym własnością gminy Radzionków realizowane są przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. z siedzibą w Bytomiu na podstawie umowy nr KL.272.1.2017 z dnia 4 grudnia 2017r. w sprawie „Robót remontowych w gminnych budynkach ilokalach komunalnych oraz zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy Radzionków”. Umowa jest konsekwencją rozstrzygniętego w dniu 9 listopada 2017r. postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. Umowa obowiązuje od dnia 1 stycznia 2018r. do dnia 31 grudnia 2021r.

2. Obsługa mieszkańców gminnego zasobu mieszkaniowego odbywa się poprzez utworzone w tym celu Biuro Obsługi Klienta, które mieści się na terenie Radzionkowa, gdzie zatrudnieni są pracownicy Zarządcy zajmujący się obsługą administracyjną oraz techniczną nieruchomości. W dyspozycji Zarządcy znajdują się pozostałe służby techniczne zlokalizowane w Biurze Zarządu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o., przy ul. Strzelców Bytomskich 127A w Bytomiu. Referat ds. Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta Radzionków sprawuje m.in. kontrolę nad realizacją umowy o zarządzanie.

3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy polega na wykonywaniu czynności administracyjnych, eksploatacyjnych, konserwacyjnych oraz technicznego utrzymania, które zmierzają do zachowania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem. Niniejsze czynności podejmowane są na podstawie udzielonych przez Burmistrza Miasta Radzionków pełnomocnictw lub wskazań do realizacji.

4. W celu wdrożenia optymalnego, spójnego i efektywniejszego modelu zarządzania zasobem komunalnym Gminy, od stycznia 2022r. (po zakończeniu umowy z dotychczasowym Zarządcą), planuje się powierzyć obowiązki zarządzania zasobem mieszkaniowym właściwej komórce Urzędu Miasta Radzionków. Wobec powyższego zostaną podjęte działania w kierunku standaryzacji procedur związanych z najmem, postępowaniami windykacyjnymi i eksmisyjnymi, sprawozdawczością oraz wykonywaniem kontroli właścicielskiej.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 20. 1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w latach 2020-2025 będą środki z budżetu Gminy, w szczególności wpływy z tytułu czynszu najmu, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali oraz odsetek od nieterminowych wpłat należności.

2. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie mogło odbywać się również:

- 1) w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego poprzez udzielanie, na warunkach preferencyjnych kredytów na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane;
- 2) w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
- 3) w ramach programów z udziałem środków europejskich np. „Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2021-2027”;
- 4) w ramach „Programu na rzecz ograniczania niskiej emisji” finansowanego przez Górnośląsko-Zagłębiowską Metropolię;
- 5) z funduszy celowych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 6) w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- 7) w ramach środków będących w dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej w Radzionkowie;
- 8) z innych źródeł.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów w kolejnych latach, 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 koszty inwestycyjne

§ 21. 1. Planowane koszty na funkcjonowanie mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach, zostały ustalone na podstawie możliwości finansowych Gminy.

2. Prognozowane koszty na utrzymanie zasobu mieszkaniowego oraz zaplanowane inwestycje przedstawia poniższa tabela:

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty bieżących remontów oraz modernizacji	Koszty inwestycyjne	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi
1	2	3	4	5
2020	936 910,86 zł.	603 224,14 zł.	2 844 139,92 zł.*	130 000,00 zł.
2021	945 500,00 zł.	623 476,19 zł.	3 365 763,98 zł.*	130 000,00 zł.
2022	992 775,00 zł.	685 823,80 zł.	1 500 000,00 zł.	120 000,00 zł.
2023	1 042 413,75 zł.	754 406,18 zł.	1 500 000,00 zł.	110 000,00 zł.
2024	1 094 534,43 zł.	792 126,48 zł.	1 500 000,00 zł.	100 000,00 zł.
2025	1 149 261,15 zł.	831 732,80 zł.	1 500 000,00 zł.	80 000,00 zł.

* koszty własne oraz pozyskane środki zewnętrzne.

3. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym pojawią się w budżecie Gminy wolne środki finansowe, mogą one w oparciu o odrębną uchwałę zostać przeznaczone na realizację celów określonych niniejszym programem. Ponadto wydatki inwestycyjne w latach 2022-2025 przewidują jedynie wkład własny Gminy, wobec powyższego podejmowane będą działania mające na celu pozyskanie środków zewnętrznych na inwestycje mieszkaniowe.

Rozdział 9.

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

§ 22. 1. Gmina Radzionków podejmuje działania na rzecz ograniczenia zanieczyszczeń powietrza i poprawy efektywności energetycznej w oparciu o Uchwałę Sejmiku Województwa Śląskiego Nr V/36/1/2017 z dnia 7 kwietnia 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. W tym celu Gmina rozpoczęła wymianę urządzeń grzewczych na paliwa stałe, na inne systemy grzewcze.

2. Prace modernizacyjne wykonywane w ramach rewitalizacji zasobu budynków przy ul. Kuźaja 58-70 oraz przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego 4 (rozpoczęte w 2018r. i planowane do zakończenia w 2021r.), obejmują kompleksowe generalne remonty budynków m.in. remonty ich dachów wraz z dociepleniem, elewacji, klatek schodowych, zmiany systemu ogrzewania, wymianę instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, remonty piwnic z wykonaniem izolacji przeciwilgociowej, zagospodarowania terenu wokół tych budynków.

3. Gmina podjęła działania związane z kompleksową termomodernizacją budynków wraz z pracami towarzyszącymi przy ul. Męczenników Oświęcimia 43 i przy ul. Ks. dra J. Knośały 20. W latach kolejnych będą podejmowane działania w celu pozyskania środków finansowych na przeprowadzenie kolejnych termomodernizacji.

§ 23. W ramach realizowanej przez gminę Radzionków polityki mieszkaniowej istnieje możliwość dokonania zamiany zajmowanego lokalu na inny o większej lub mniejszej powierzchni i/lub wyższym standardzie poprzez zamianę z kontrahentem, którego lokal jest przedmiotem najmu oraz w ramach zamiany „z urzędu”, jeżeli jest to racjonalnie uzasadnione i ma na celu prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Radzionków.

§ 24. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radzionkówna lata 2020-2025”
wchodzi w życie i w terminie w sposób określony w uchwale go wprowadzającej.