**UCHWAŁA NR .........projekt**

**Rady Gminy Radziejowice**

**z dnia........... …………… r.**

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radziejowice na lata 2022 – 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079) oraz art. 20 ust. 3, 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 2022 r. poz. 172 ze zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1561) Rada Gminy Radziejowice uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radziejowice na lata 2022 – 2026, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziejowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy Radziejowice

**Uzasadnienie**

Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejowice jest realizacją obowiązku który nałożyła na Gminę ustawa 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 /.Przyjęty uchwałą nr XIX/135/20212 Rady Gminy Radziejowice z dnia 29 marca 2012 r. program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radziejowice obejmował lata 2012-2017 .

W związku z powyższym wymagana jest jego aktualizacja.

Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy , zgodnie z art. 4 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów , należy do podstawowych zadań własnych gminy . Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia wieloletniego programu zawartego w art. 21ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wymaga , by był on opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmował w szczególności :

1.Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach ;

2.Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;

3.Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach ;

4.Zasady polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszów;

5. 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 ;

6.Żródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach ;

7.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 a także koszty inwestycyjne ;

8.Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy , a w szczególności :

a)niezbędny zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali :

b)planowaną sprzedaż lokali .

Poszczególne rozdziały tematyczne programu stanowią ocenę istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy oraz zawierają program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy pozwalający na realizację zadań własnych Gminy w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

**Załącznik do Uchwały nr............./**

**Rady Gminy Radziejowice**

**z dnia ..........**

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Radziejowice na lata 2022-2026**

**Rozdział 1**

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach**

**§ 1**

1.W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice wchodzi 14 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 703,04 mkw. znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy.

2. W zasobie mieszkaniowym wyodrębnia się 9 lokali mieszkalnych związanych ze stosunkiem pracy wykonywanej na terenie i na rzecz gminy Radziejowice np. w zawodzie: nauczyciel, lekarz, urzędnik, służby mundurowe na czas trwania stosunku pracy. W sytuacji, gdy lokal taki zostaje dłuższy czas bez zamieszkania, można wynająć go najemcy, niezwiązanemu stosunkiem pracy.

3. W razie konieczności zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jako zadania własnego gminy, gmina może wynajmować lokale od innych właścicieli w celu ich podnajmowania. Od podnajemców gmina pobiera czynsz według stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy.

**§ 2**

1. Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią komunalne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach położonych w miejscowościach:

1) Radziejowice ul .Słoneczna 2 - 5 lokali

(w tym dwa lokale związane ze stosunkiem pracy)

2) Radziejowice ul. Kubickiego 3 B -1 lokal

(lokal z możliwością przystosowania dla osób niepełnosprawnych )

3) Radziejowie ul. Kubickiego 8 -1 lokal

4) Korytów A ul. Szkolna 3 -4 lokale

w Szkole Podstawowej związane ze stosunkiem pracy,

5) Korytów A ul. Szkolna 1 -2 lokale

w Domu Nauczyciela związane ze stosunkiem pracy ,

6) Kuklówka Radziejowicka ul. Szkolna 30 -1 lokal

w Szkole Podstawowej związany ze stosunkiem pracy .

**§ 3**

W mieszkaniowym zasobie Gminy Radziejowice brak lokali przeznaczonych w najem socjalny.

**§ 4**

1. Stan techniczny budynków i wyposażenie komunalnych lokali mieszkalnych .

Stan techniczny budynków będących w 100% własnością Gminy Radziejowice został określony na podstawie wykonanych okresowych rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego obiektów na podstawie art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 nr 74 poz. 836 ze zm.). Kontroli podlegały elementy budynków narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenia dla bezpieczeństwa osób, środowiska, a także konstrukcja budynków, wszystkie elementy budynku, oraz estetyka i otoczenie. Na tej podstawie opracowywane są plany remontowe. Głównym celem takiego działania jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorów oraz utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie co najmniej niepogorszonym.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Położenie budynku i ogólna ocena stanu technicznego zasobu | Ilość lokal | Nr lokalu | Pow. użytk. lokali  w m **2** | Wyposażenie techniczne |
| **Radziejowice ul. Słoneczna 2**  **Stan techniczny dobry**  budynek dwukondygnacyjny część mieszkalna  I piętro budynku | 5 | 1 | 62,96 | Instalacje:  energia elektryczna ,wodociągowa kanalizacja ,centralne ogrzewanie gazowe  na I piętrze brak instalacji gazu ziemnego |
| 2 | 44,10 |
| 3 | 49,29  lokal związany ze stosunkiem pracy |
| 4 | 67,59 |
| 5 | 77,60  lokal związany ze stosunkiem pracy |
| **Radziejowice**  **ul. Kubickiego 3 B**  **stan techniczny dobry**  budynek jednokondygnacyjny | 1 | - | 19,92 | Instalacje: energia elektryczna , gaz,  woda, kanalizacja ,centralne ogrzewanie  gazowe |
| **Radziejowie**  **ul .Kubickiego 8**  **stan techniczny dobry**  budynek  dwukondygnacyjny  (I piętro w budynku część mieszkalna ) | 1 | - | 56,00 | Instalacje: energia elektryczna , gaz,  woda, kanalizacja ,centralne ogrzewanie |
| **Korytów A**  **ul. Szkolna 3**  **stan techniczny dobry**  lokale w Szkole Podstawowej na I piętrze  budynek dwukondygnacyjny | 4 | - | 35,56 | Instalacje: energia elektryczna , gaz,  woda, kanalizacja ,centralne ogrzewanie |
| 38,10 |
| 48,59 |
| 51,73 |
| **Korytów A**  **ul. Szkolna 1**  **stan techniczny dobry**  Dom Nauczyciela  budynek dwukondygnacyjny | 2 | - | 49,00 | Instalacje: energia elektryczna , gaz,  woda, kanalizacja ,centralne ogrzewanie |
| 53,00 |
| **Kuklówka Radziejowicka**  **ul. Szkolna 30**  **stan techniczny dobry**  lokal w Szkole Podstawowej na  I piętrze  budynek dwukondygnacyjny | 1 | - | 49,60 | Instalacje: energia elektryczna , woda, centralne ogrzewanie |
| Razem | 14 |  | 703,04 |  |

*Tabela nr 1. Stan techniczny budynków i wyposażenie lokali mieszkalnych*

Ogólna ocena stanu technicznego zasobuw ujęciu procentowym :

1) stan dobry ogólne zużycie mieści się w przedziale od 0% do 30 %,

2) stan średni –ogólne zużycie mieści się w przedziale od 31 % do 50 %,

2. Podstawowym zadaniem Gminy będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i lokali oraz dążenie do poprawy stanu zasobu mieszkaniowego.

**§ 5**

Przewiduje się, że wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2022-2026 nie ulegnie zmianie.

**Rozdział 2**

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

**§ 6**

1.Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali mieszkalnych ustalane są przez Wójta Gminy Radziejowice na podstawie przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ekspertyz, nakazów oraz systematycznej kontroli stanu technicznego budynków i budowli.

2. Z uwagi na wiek, ogólny stan techniczny i konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno –budowlanych , zdecydowana większość budynków wymaga remontów i modernizacji.

**Planowanie remontów i modernizacji budynków w latach 2022-2026 wynika z prognoz możliwości finansowania przez Gminę Radziejowice w poszczególnych latach.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | obiekt | rodzaj  remontu | Rok | Rodzaj modernizacji |
| 1 | Radziejowice ul. Słoneczna 2 | Uzupełnić tynk w strefie cokołowej , uszczelnić pokrycie dachowe , kominy uzupełnić w kratki zabezpieczające , uzupełnić ubytki czapek , poddać konserwacji skorodowane obróbki blacharskie i rynny , uzupełnić ubytki i spękania w schodach zewnętrznych i do piwnicy , wymienić wykładziny PCV w lokalach , wymienić ceramikę sanitarną w lokalach . | Remont  2023-2026  Modernizacja  2022, 2023 | Zaprojektować i wybudować system odwodnienia budynku z odprowadzeniem wód do rzeki Pisi –Gągoliny  Zaprojektować i wymienić instalacje wodno- kanalizacyjną w całym budynku ,  Zaprojektować i wymienić instalację elektryczną w całym budynku . |
| Modernizacja 2024 | Zaprojektować i wybudować instalację gazową na I piętrze budynku. |
| 2 | Radziejowice  ul. Kubickiego 3 B | Wykonać remont elewacji, wykonać odnowienie pokrycia dachowego ,przeprowadzić prace konserwacyjne obróbek blacharskich, odprowadzić wody deszczowe dalej od elewacji , w więzi dachowej usunąć przecieki, zabezpieczyć połączenie słupa z podwaliną ,uzupełnić ubytki i spękania w schodach wejściowych do lokalu | Remont  2023-2026 |  |
| 3 | Radziejowie  ul .Kubickiego 8 | wykonać remont elewacji, w schodach zewnętrznych wymienić uszkodzone płytki , uzupełnić ubytki i spękania w schodach do piwnicy , wykonać konserwację rynien ,. przywrócić prawidłową prace wentylacji w pomieszczeniach , kanały częściowo nie drożne , przewody spalinowe -wykonać konserwację połączeń komina i czopucha | 2023-2026 | Zaprojektować i wymienić instalację elektryczną w całym budynku . |
| 4 | Korytów A  ul. Szkolna 3 | W jednym lokalu niezbędna wymiana części instalacji wodnej. Korozja kształtek- częściowo wymienić starą instalację zw.  W kolejnym mieszkaniu stara instalacja elektryczna- niezbędna wymiana.  W jednym z mieszkań wyraźna strzałka ugięcia sufitu -Dokonać remontu warstw poddasza bezpośrednio nad pomieszczeniem mieszkalnym.  Drzwi wejściowe/zewnętrzne do części mieszkalnej i jedne do lokalu – niezbędna wymiana | 2023-2026 | - |
| 5 | Korytów A  ul. Szkolna 1 | **Remont/wymiana instalacji elektrycznej!!!**  Opaska poniżej terenu powoduje powstawanie zacieków-Wykonać obniżenie terenu  Lokalne zarysowania elewacji  - Wykonać remont elewacji, uzupełnić brakujące tynki,  Uszkodzenia płytek na schodach zewnętrznych oraz na klatce schodowej - Uzupełnić brakujące okładziny;  Posadzka betonowa oraz ściany w piwnicy niezaizolowane przeciwwodnie – powstają przecieki po intensywnych deszczach- Wykonać hydroizolacje podłogi i ścian;  Lokalne skupiska korozji biologicznej - Poprawić działanie wentylacji, wykonać remont ścian.  Korozja przewodów kanalizacyjnych - Rozważyć wymianę systemu kanalizacji;  Udrożnić częściowo nie działającą wentylację.  Wymiana drzwi wejściowych i garażowych.  Niezbędne wykonanie konserwacji grzejników/kaloryferów (plus zwiększenie ilości w jednym z lokali).  Budynek nie jest ocieplony- wykonanie termomodernizacji (również docieplić sufit w garażu) | 2023-2026 | - |
| 6 | Kuklówka Radziejowicka  ul. Szkolna 30 | **Remont/wymiana instalacji elektrycznej!!!**  Udrożnić częściowo nie drożne kanały wentylacyjne | 2023-2026 |  |

*Tabela nr 2 Prognoza remontów i modernizacji*

3. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków pozyskanych z:

1) czynszów za najem lokali mieszkalnych;

2) środki wydzielone z budżetu gminy;

3) innych źródeł, np. kredyty, środki zewnętrzne.

4. W ramach wymienionych w ust. 3 środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje przyjmuje się następujące priorytety prac remontowych:

1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali (a także osób trzecich);

2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków;

3) bieżące drobne naprawy zapewniające sprawne działania instalacji.

**Rozdział 3**

**Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach**

**§ 7**

Nie planuje się włączenia do sprzedaży lokali zamieszkałych w okresie objętym programem. Dopuszcza się sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

**Rozdział 4**

**Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

**§ 8**

1. Zasady polityki czynszowej dotyczą kształtowania zróżnicowanych stawek czynszowych i ich zmian w ciągu kolejnych lat do poziomu, który pozwoliłby zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej. Czynsze powinny pokrywać koszty bieżącego utrzymania i zapewnić środki na remonty.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

1) za lokale mieszkalne;

2) za lokale zamienne;

3) za lokale przeznaczone w najem socjalny.

3. Czynsz obejmuje: koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty bieżącego utrzymania technicznego budynku, koszty remontów, koszty utrzymania zieleni i koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

4. W przypadku, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania w Urzędzie opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

5. Przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych rozumie się powierzchnię określoną w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

6. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu 1 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Radziejowice w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszego programu.

7. Stawka bazowa czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu jest stawką ustaloną dla lokalu mieszkalnego, wyposażonego w energię elektryczną, instalacje wodną lub wodno-kanalizacyjną i lokalne źródło ogrzewania na paliwo stałe, gaz lub energię elektryczną.

8. Tryb podwyższania czynszu przez właściciela lokalu określa ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmienia Kodeksu cywilnego oraz Kodeks cywilny.

9. Ustala się czynniki, które obniżają i podwyższają stawkę bazową czynszu za lokale mieszkalne, które nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu:

1) czynniki, które obniżają stawki bazowe i wynikają z ogólnej oceny stanu technicznego zasobu:

a) stan dobry - budynki są sukcesywnie remontowane lub występują uszkodzenia i ubytki, które jednak nie zagrażają bezpieczeństwu - obniżka czynszu max. do 30 % stawki bazowej,

b) stan średni - w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki, budynki wymagają remontu kapitalnego, względnie wymiany elementów konstrukcji lub wyposażenia - obniżka czynszu max. do 50% stawki bazowej.

10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonano w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z czynnikami obniżającymi stawki czynszu. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania zmiany czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu.

11. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca, na wskazany przez wynajmującego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu.

12. Podwyższenie czynszu może nastąpić nie częściej niż raz na 6 miesięcy. Wynajmujący lokal może zmienić czynsz, wypowiadając na piśmie dotychczasową wysokość czynszu z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

13. Stawka czynszu najmu lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najwyższego czynszu w zasobie gminy.

14.W przypadku remontu lokalu na koszt najemcy za zgodą wynajmującego stawka czynszu może być obniżona o 50% najwyższego czynszu w zasobie gminy.

15. W przypadku, gdy lokatorowi przysługuje lokal zamienny ze względu na konieczność wykonania napraw i remontu w dotychczasowym lokalu, czynsz za lokal zamienny bez względu na jego wyposażenie techniczne nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczas zajmowany.

**Rozdział 5**

**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**

**§ 9**

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radziejowice zarządza Wójt Gminy lub podmiot przez niego upoważniony.

Zarządca w szczególności zapewnia:

1) Obsługę organizacyjną obejmującą między innymi:

a) zapewnienie biura obsługi,

b) przyjmowanie i ewidencjonowanie zgłoszeń, interwencji i wniosków najemców lokali oraz załatwianie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,

c) prowadzenie książek obiektów zgodnie z przepisami prawa budowlanego,

d) prowadzenie obsługi najemców w zakresie zasiedlenia i zwalniania lokali mieszkalnych , w tym sporządzanie i zawieranie umów najmu , uczestniczenie w spisaniu protokołu zdawczo - odbiorczego w przypadku opróżnienia lokalu;

2) Obsługę finansowo - ekonomiczną obejmującą między innymi:

a) prowadzenie obsługi lokali mieszkalnych w zakresie wymiaru czynszu, opłat za świadczenia lub innych opłat zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) podejmowanie działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości czynszowych i opłat związanych z umową najmu wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucji, z zachowaniem trybu dopuszczonego prawem,

c) dokonywanie przeliczeń należności w przypadku zmiany wysokości czynszu lub opłat eksploatacyjnych;

3) Obsługę techniczno - eksploatacyjną obejmującą między innymi:

a) nadzór nad stanem technicznym lokali w zakresie określonym przepisami prawa,

b) nadzór nad stanem technicznym budynków i mieniem gminy (w częściach wspólnych poprzez kontrolę w zakresie przepisów ustawy o własności lokali),

c) usuwanie awarii w zakresie obciążającym zarządcę.

2. Podmiotem upoważnionym przez Wójta do zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi będącymi w zarządzie Gminnego Centrum Oświaty w Radziejowicach jest Dyrektor Gminnego Centrum Oświaty w Radziejowicach.

3. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem, tak by zapewnić efektywne i sprawne zarządzanie, poprawę standardu zasobu mieszkaniowego oraz ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach obejmujących program.

**Rozdział 6**

**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

**§ 11**

1. W latach 2022-2026 utrzymanie Gminnego zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane ze środków wewnętrznych tj. opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz w miarę potrzeb z innych środków własnych i środków zewnętrznych wskazanych w budżecie gminy na dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej.

2. Należy dążyć do tego, aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się samoistnie.

**Rozdział 7**

**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**

**§ 12**

1.Wysokość wydatków / kosztów /, o których mowa wyżej w poszczególnych latach objętych programem będzie uzależniona od wzrostu kosztów eksploatacji, kosztów remontów, kosztów modernizacji lokali i budynków oraz wzrostu kosztów inwestycyjnych. Wydatki będą uzależnione od wielkości kwot zabezpieczonych na ten cel w budżecie Gminy w poszczególnych latach. Z uwagi na brak zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli nie przewiduje się ponoszenia kosztów ich utrzymania w okresie objętym programem

2. Remonty i modernizacje lokali wchodzących w skład zasobu gminy, mogą być wykonywane przez lokatorów (najemców), po uprzednim wyrażeniu zgody Wójta Gminy Radziejowice oraz ustalenia zasad rozliczenia kosztów ponoszonych z tego tytułu.

3.Wydatki w kolejnych latach na koszty remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy będą kształtowały się w zależności od możliwości pozyskania dodatkowo źródeł finansowania.

4. Gmina prowadzić będzie drobne naprawy i remonty bieżące (np. usunięcie awarii) odpowiednio do zaistniałych potrzeb w tym zakresie.

**Rozdział 8**

**Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowana sprzedaż lokali**

**§ 13**

1.W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Radziejowice wyznacza się następujące zasady działania:

a) stały nadzór nad stanem technicznym lokali oraz systematyczne wykonywanie niezbędnych prac remontowych,

b) bieżąca kontrola terminowości regulowania opłat czynszowych oraz skuteczne prowadzenie windykacji zaległości w opłatach,

c) bieżące analizowanie stanu i sposobu wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy Radziejowice,

d) kontrola sposobu użytkowania lokali.

2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków i lokali ani ich sprzedaży, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.