

UCHWAŁA NR 75/2015
RADY MIEJSKIEJ W RADOMIU

z dnia 23 lutego 2015 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Radomia na lata 2015-2019**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Miejska w Radomiu uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Radomia na lata 2015-2019 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Radomia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Radomiu

Dariusz Wójcik

Załącznik do Uchwały Nr 75/2015
Rady Miejskiej w Radomiu
z dnia 23 lutego 2015 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Radomia
na lata 2015-2019**

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Radomia jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2014r poz. 150.), zwana dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Radomiu. W szczególności zasób ten służy zaspokajaniu potrzeb osób:

- 1) o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych,
- 2) zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,
- 3) którym Gmina jest zobowiązana dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu,
- 4) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
- 5) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

Celem Programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w szczególności oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych,
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata,
- 3) określenia zasad polityki czynszowej,
- 4) zakończenia zmian własnościowych w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta,
- 5) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta,
- 6) zwiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia.

Zauważyć należy tendencję wzrostu zapotrzebowania na pomieszczenia tymczasowe (wymagane przy realizacji wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego).

Uwzględniając powyższą sytuację, a także dodatkowo fakt wzrostu roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczonych lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych Gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania tych lokali.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury

Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Radomia, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy, gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia przedstawia się następująco:

- ilość lokali mieszkalnych stanowiących w 100% własność Gminy - 471
- ilość lokali socjalnych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy - 1106
- ilość pom. tymczasowych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy - 8
- ilość lokali mieszkalnych będących w samoistnym posiadaniu Gminy - 168
- ilość lokali socjalnych w budynkach w samoistnym posiadaniu Gminy - 39
- ilość pom. tymczasowych w budynkach w samoistnym posiadaniu Gminy - 2
- ilość lokali mieszkalnych Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych - 2212
- ilość lokali socjalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych - 122
- ilość pomieszczeń tymczasowych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych - 6
- ilość lokali mieszkalnych w budynkach Spółki „Rewitalizacja” - 28

Gmina Miasta Radomia posiada lokale w 270 budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy wskazuje, iż do roku 2019 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu. W latach 2015-2019 przewiduje się ubytek 325 lokali mieszkalnych w związku z ich sprzedażą, zmianą sposobu użytkowania lub wyłączeniem z użytkowania z uwagi na stan techniczny.

Ponadto przewiduje się wzrost liczby lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. Ich pozyskiwanie nastąpi w drodze przekształcenia z istniejącego zasobu Gminy lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie technicznym. Proces przekwalifikowywania mieszkań na lokale socjalne w ramach istniejącego zasobu zostanie zintensyfikowany. Będzie to możliwe między innymi dzięki zamianie mieszkań.

W przypadku pozyskania środków zewnętrznych przewiduje się budowę lokali socjalnych.

Prognoza dotycząca liczby lokali socjalnych pomimo tendencji wzrostowej jest na poziomie niższym niż szacowane potrzeby Gminy w tym zakresie.

Określenie stanu technicznego zasobu

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Ocena stanu technicznego budynków

	Ilość budynków	
	100% Gminy	samoistne posiadanie
Stan dobry	37	
stan zadawalający	8	
stan dostateczny	79	13
stan zły	6	5

Powiększanie zasobu mieszkaniowego

Gmina Miasta Radomia odzyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej rodzinom o niskich dochodach.

Z uwagi na utrzymujący się deficyt mieszkań i wciąż rosnące potrzeby mieszkańców, za priorytetowe uznaje się następujące działania:

- a) budowa lokali mieszkalnych i socjalnych,
- b) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- c) pozyskiwanie lokali socjalnych (poprzez przekształcenie) w budynkach o niepełnym wyposażeniu technicznym,
- d) pozyskiwanie lokali mieszkalnych w drodze zakupu od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami,

Uznaje się za konieczne, przy planowaniu realizacji budowy lokali socjalnych w oparciu o własne środki budżetowe Miasta, ubieganie się o pomoc z budżetu państwa w oparciu o ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych - Dz. U. z 2006 r., Nr 251, poz. 1844 z późn. zm. Ustawa ta przewiduje udzielenie wsparcia finansowego przy budowie, remoncie lub przebudowie budynków, zmianie sposobu użytkowania budynków niemieszkalnych, a także zakupie lokali – całość z myślą o powstawaniu nowych lokali socjalnych.

Należy dążyć do odzyskiwania pojedynczych lokali o niepełnym standardzie (położonych w budynkach stanowiących w całości własność Gminy poprzez wskazywanie dotychczasowym najemcom pełnostandardowych lokali mieszkalnych i przeznaczenia zwalnianych mieszkań na lokale socjalne.

Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych

Gmina Miasta Radomia jest zobowiązana do zaspokajania potrzeb osób, których uprawnienia do wynajęcia mieszkania wynikają wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, czyli do zapewnienia odpowiedniej ilości lokali socjalnych i zamiennych.

Niezależnie od powyższych potrzeb, określona ilość wnioskodawców ubiega się o pomoc mieszkaniową z tytułu złych warunków mieszkaniowych z jednoczesnym osiągnięciem niskich dochodów. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tych gospodarstw jest określone w ustawie o ochronie praw lokatorów jako jedno z zadań gminy.

Ponadto na wskazanie lokalu przez Gminę oczekują:

- wychowankowie domów dziecka,
- osoby posiadające 3-letnie wypowiedzenie stosunku najmu w budynkach prywatnych,
- osoby oczekujące na zamianę lokali „z urzędu”.

Zgodnie z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów ... - jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądu, wierzycielowi przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania. Z tego tytułu obserwuje się tendencję wzrostową liczby spraw związanych z roszczeniami, co wpływa na konieczność zabezpieczenia środków finansowych niezbędnych na realizację obowiązku ustawowego w zakresie zaspokajania roszczeń odszkodowawczych na kolejne lata.

Prognozowane wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań (w zł)

2015 – 1.454.920 zł

2016 – 1.600.000zł

2017 – 1.700.000 zł

2018 – 1.800.000 zł

2019 – 1.900.000zł

Podstawę wypłaty odszkodowania przez Gminę Miasta Radomia stanowi:

- ugoda zawarta bezpośrednio pomiędzy Gminą a wierzycielem (zawierana celem zmniejszenia kosztów związanych z wypłatą odszkodowań),
- wyrok sądu nakładający na Gminę obowiązek wypłaty odszkodowania wraz z ustaleniem jego wysokości,
- ugoda sądowa w sytuacji, gdy Gmina uznaje powództwo.

Planuje się, aby lokale których standard oraz struktura uzasadnia i pozwala na przeznaczenie ich na lokale socjalne lub zamienne były dysponowane w pierwszej kolejności na realizację obowiązkowych zadań Gminy, czyli wskazywane do najmu w oparciu o wyroki sądowe oraz decyzje organu nadzoru budowlanego.

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

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy ustalane są przez Miejski Zarząd Lokalami w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą przez zarządcę plany rzeczowo-finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel.

Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali (a także osób trzecich),
- zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
- utrzymanie zapobiegawczego charakteru części remontów.

Założenia standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Radomia są następujące:

dot. budynków:

- elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń,
- sprawna instalacja elektryczna przygotowana do zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- instalacja gazowa z aktualnym protokołem badań szczelności,
- instalacja kominowa spalinowa i wentylacyjna z corocznym protokołem badań,
- instalacja odgromowa z protokołem badań (co 3 lata),
- elewacja budynków bez ubytków tynków ,
- pokrycia dachowe szczelne i konserwowane,
- kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- malowane klatki schodowe i elementy stolarki.

dot. lokali mieszkalnych:

- sprawna instalacja gazowa i elektryczna,
- sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- odpowiednie do standardu lokalu wyposażenie w urządzenia sanitarne,
- odpowiednio dobrane źródło ogrzewania lokalu,
- szczelna stolarka drzwiowa i okienna.

Potrzeby dotyczące remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Radomia na lata 2015-2019 przedstawia tabela:

Zakres robót	Rok 2015		Rok 2016		Rok 2017		Rok 2018		Rok 2019	
	100% Gminy	sam. pos.	100% Gminy	sam. pos.	100% Gminy	sam. pos.	100% Gminy	sam. pos.	100% Gminy	sam. pos.
Modernizacja instalacji c.o (zł)										

Remonty pokrycia dachowego (zł)	193.000		220.000	105.000	228.000		76.000	166.000	210.000	40.000
Remonty instalacji gazowej (zł)	25.000	5.000	25.000	5.000	25.000	5.000	25.000	95.000	25.000	5.000
Remonty instalacji elektrycznej (zł)	50.000	10.000	50.000	10.000	50.000	10.000	50.000	10.000	50.000	10.000
Remonty instalacji wod-kan (zł)	60.000	20.000	95.000	20.000	130.000	20.000	98.000	20.000	65.000	20.000
Remonty elewacji z dociepleniem (zł)	200.000		220.000		180.000		330.000		244.000	
Remonty ogólnobudowlane (zł)	1,3mln	100.000	1,4mln	100.000	1,3mln	100.000	1,3mln	100.000	1,3mln	100.000
Naprawa i modernizacja terenów zielonych, chodników, dróg wewnętrznych placów zabaw (zł)	80.000		20.000		20.000		20.000		20.000	
Prace rozbiórkowe i zabezpieczające (zł)	15.000		15.000		15.000		15.000		15.000	

Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych ustalane są przez zarządy poszczególnych wspólnot. Gmina natomiast przekazuje zaliczki na fundusz remontowy, za lokale będące ich własnością, zgodnie z uchwałami wspólnot.

Planowane wydatki na lata 2015-2019

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Koszty bieżącej eksploatacji,	7.025.000	7.165.500	7.308.810	7.455.000	7.604.100

w tym zaliczka na bieżące utrzymanie - wspólnoty		2.100.000	2.050.000	2.030.000	2.025.000	2.035.000
Zaliczka na fundusz remontowy - wspólnoty		2.340.000	2.240.000	2.170.000	2.117.000	2.080.000
Razem koszty eksploatacyjne		9.365.000	9.405.000	9.478.810	9.572.000	9.684.100
Koszty modernizacji lokali i budynków	80.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Koszty remontów	1.778.000	2.045.000	1.883.000	1.955.000	1.840.000	
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	2.050.000	2.000.000	1.980.000	1.970.000	1.970.000	
Razem wydatki	11.223.000	11.470.500	11.381.810	11.547.000	11.544.100	
Wysokość wydatków w latach 2015-2019 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, modernizacji oraz wydatki inwestycyjne - "REWITALIZACJA"						
Rok	Ogółem	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	koszty modernizacji	Wydatki inwestycyjne	
2015	4.212.964	38.800			4.174.164	
2016	6.214.563	40.400			6.174.163	
2017	2.845.654	42.000			2.803.654	
2018	44.000	44.000				
2019	46.000	46.000				

Środki finansowe planowane na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację tych robót, które mają na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali (oraz osób trzecich), a także decydują o właściwym zabezpieczeniu przeciwpożarowym budynków.

W ramach dysponowania środkami należy przewidzieć konieczność przystosowania budynków lub ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych – jeżeli takie potrzeby wystąpią.

Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu z własnych środków przez wierzyciela dla osoby uprawnionej wyrokiem eksmisyjnym do otrzymania lokalu socjalnego.

Planowana sprzedaż lokali

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Radomia jest:

- dalsza częściowa prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy odbywa się na podstawie odrębnych uchwał Rady Miejskiej w Radomiu

W latach 2015-2019 planuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dążąc w ten sposób do pełnej ich prywatyzacji.

Prognoza sprzedaży w latach:	Lokale mieszkalne szt.	Wartość zł	Lokale użytkowe szt	Wartość zł
2015	125	375.000	8	870.000
2016	80	240.000	8	860.000

2017	60	180.000	6	720.000
2018	40	120.000	4	610.000
2019	20	60.000	2	340.000

Zasady polityki czynszowej

Zasady ustalania czynszów określa ustawa z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r Nr 150) oraz Uchwała nr 261/2003 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 27.10.2003 roku, z późniejszymi zmianami, w sprawie zasad polityki czynszowej.

Czynsz w lokalach mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od wielu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

W chwili obecnej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Radomia obowiązują stawki ustalone Zarządzeniem Nr 4469/2013 Prezydenta Miasta Radomia z dnia 20 listopada 2013r w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i stawek za lokale socjalne.

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

Planowane dochody z tytułu najmu lokali mieszkalnych użytkowych na lata 2015-2019 przedstawiają poniższe tabele:

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Czynsze lokali mieszkalnych	6.400.000	6.250.000	6.140.000	6.065.000	6.030.000
Czynsze lokali użytkowych	1.160.000	1.170.000	1.180.000	1.190.000	1.200.000
Razem	7.560.000	7.420.000	7.320.000	7.255.000	7.230.000

Planowane dochody z najmu lokali będących własnością Spółki "Rewitalizacja"

Rok	Kwota
2015	55.119
2016	58.457
2017	61.795
2018	65.133
2019	68.472

Na dzień 30 września 2014r wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych wyniosła 8.368.197,94 zł. Z dodatków mieszkaniowych skorzystało 4.997 gospodarstw domowych.

Prognoza wypłaty dodatków mieszkaniowych na lata 2015-2019 przedstawia się następująco:

Rok	Liczba gospodarstw	Kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych
2015	5350	11.350.000
2016	5380	11.370.000
2017	5400	11.400.000
2018	5400	11.600.000
2019	5450	11.850.000

Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu

Dalsze działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmujące wszystkich zadłużonych najemców:

- wezwania do zapłaty,
- wypowiedzenia umów najmu,
- wezwania przedsądowe,
- postępowania egzekucyjne.

W związku z możliwością od 2012 r. przeprowadzania eksmisji do noclegowni, wyroki eksmisyjne, w których nie ma orzeczonego lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego będą na bieżąco realizowane.

Działania w zakresie udzielenia najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy poprzez:

- rozkładanie zaległości na raty (ugody),
- odraczania terminów płatności,

Kontynuowanie programu zamiany lokali mieszkalnych.

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

Obecnie zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Radomia zarządza jednostka budżetowa pod nazwą **Miejski Zarząd Lokalami**.

Zasadniczym celem MZL jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w dobrym stanie technicznym. Dla osiągnięcia wyżej opisanego celu jednostka działa poprzez wyspecjalizowane komórki organizacyjne. W latach objętych niniejszym planem nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ponadto w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia wchodzi budynki będące własnością Spółki „Rewitalizacja”, która to Spółka sama zarządza swoimi zasobami.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Radomia

W 270 budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina Miasta Radomia posiada 2.212 lokali mieszkalnych, 122 lokale socjalne oraz 6 pomieszczeń tymczasowych

Reprezentantem Gminy, jako współwłaściciela we wspólnotach mieszkaniowych są pracownicy Miejskiego Zarządu Lokalami posiadający stosowne pełnomocnictwa.

Gmina Miasta Radomia może wnioskować (jako jeden ze współwłaścicieli) do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podejmowanie czynności dotyczących uzyskania przez wspólnoty tytułu prawnego do przyległych nieruchomości gruntowych, które nie spełniają wymogów budowlanych, a byłyby przydatne wspólnocie mieszkaniowej. Wpłyne to na poprawę prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych łącznie z elementami tzw. małej architektury.

Rola Gminy w zakresie polityki finansowej w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych wyraża się następująco:

- a) Miejski Zarząd Lokalami występujący w imieniu Gminy wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu i utrzymywanie nieruchomości wspólnej zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez wspólnoty mieszkaniowe,
- b) Miejski Zarząd Lokalami kontroluje sposób rozliczenia udziału Gminy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:

- czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia,
- czynszu za najem lokali użytkowych, będących także źródłem dofinansowania wydatków nie dających się pokryć czynszem z lokali mieszkalnych i socjalnych z uwagi na brak wpływów od lokatorów zalegających z opłatami czynszowymi i za dostarczane media, za które opłaty wnosi Gmina oraz niską stawką czynszu w lokalach socjalnych,

– opłat z tytułu reklam i szyldów.

Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

– Fundusz Dopłat (Banku Gospodarstwa Krajowego), o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844 z późn. zm.) na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu zasobu mieszkaniowego Gminy.

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

Gmina Miasta Radomia w celu racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym będzie realizować oraz nadzorować następujące działania:

- prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób gwarantujący wysoką jakość robót i ich terminowość,
- adaptację pomieszczeń niemieszkalnych,
- remonty lokali opróżnionych (tzw. „pustostanów”) w zakresie między innymi skrócenia czasu ich przygotowania do zasiedlenia,
- dążenie do likwidacji mieszkań niesamodzielnych,
- kontynuowanie programu zamian mieszkań realizowanego przez MZL

Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

Przyjęcie polityki przekształcania lokali mieszkalnych na lokale socjalne przede wszystkim w budynkach Gminy w których znajdują się lokale o obniżonym standardzie. W mieszkaniowym zasobie Gminy wytypowane zostały budynki, w których lokale mieszkalne z chwilą ich zwolnienia zostaną przekwalifikowane na lokale socjalne.

W przypadku gdy standard lokalu (lub budynku) zajmowanego przez dłużnika z wyrokiem eksmisji uprawniającym go do zapewnienia lokalu socjalnego, jest odpowiednio niski (lub o małej powierzchni), można rozważyć przekształcenie dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego na socjalny.

Zintensyfikowanie działań zmierzających do rozwiązania problemu nielegalnego zajmowania lokali (tzw. samowoli).

Dążenie by nakłady finansowe na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy Miasta Radomia były adekwatne do potrzeb.