

**UCHWAŁA NR XXXVII/345/2022  
RADY GMINY RUDNIK**

z dnia 29 marca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Rudnik na lata 2022 - 2026**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 21 ust. 1, pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) oraz po przeprowadzeniu konsultacji w trybie Uchwały Nr XXXIV/244/2018 Rady Gminy Rudnik z dnia 28 lutego 2018r. w sprawie: zasad i trybu przeprowadzania konsultacji społecznych

**Rada Gminy Rudnik  
uchwała:**

**§ 1.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudnik na lata 2022-2026, stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rudnik.

**§ 3.**

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Ireneusz Jaśkowski**

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudnik na lata 2022 – 2026.**

### **Rozdział 1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2022 – 2026**

#### **§ 1.**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudnik wchodzi lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy.

2. Przewiduje się adaptację pomieszczeń usługowych i gospodarczych na nowe lokale mieszkalne w Grzegorzowicach przy ul. Młyńskiej 1 i w Jastrzębiu przy ul. Raciborskiej 3, w celu powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Rudnik.

3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu mieszkaniowego w łazienkę, wc, instalacje: centralnego ogrzewania, wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną.

4. Informacje o zasobie mieszkaniowym, stanie technicznym budynków, położeniu lokali mieszkalnych w budynku oraz stanu technicznego określa tabela nr 1.

### **Rozdział 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**

#### **§ 2.**

1. Podstawowym zadaniem Gminy w zakresie planu remontów i modernizacji budynków będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym oraz zapewnienie bezpieczeństwa najemcom.

2. Z analizy potrzeb w zakresie remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego w okresie obowiązywania Programu wynika, iż w posiadanym zasobie znacznych nakładów finansowych w celu poprawy stanu technicznego wymagają budynki położone w:

- a) Gamowie przy ul. Szkolnej 7 i 7a,
- b) Strzybniku przy ul. Parkowej 4.

Wymienione obiekty wymagają przeprowadzenia wymiany instalacji elektrycznej.

3. Prognoza prac remontowych dotyczy trzech mieszkań min. w:

- a) Jastrzębiu przy ul. Raciborskiej 3 planowana jest adaptacja pomieszczenia gospodarczego na lokal mieszkalny,
- b) Grzegorzowicach przy ul. Młyńskiej 1 planowana jest adaptacja lokalu użytkowego na dwa lokale mieszkalne w tym jedno będzie stanowić mieszkanie chronione.

4. Plan remontów na lata 2022 – 2026 określa tabela nr 2.

5. W latach 2022-2026 plan remontów i modernizacji budynków będzie realizowany w zależności od stopnia pilności ich wykonania ustalonego w oparciu o przeprowadzone przeglądy oraz możliwości finansowe gminy.

### **Rozdział 3. Sprzedaż lokali (planowana sprzedaż w kolejnych latach)**

#### **§ 3.**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych każdorazowo określa uchwała Rady Gminy.

2. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach będzie uzależniona od zainteresowania najemców wykupem mieszkań.

### **Rozdział 4. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżenia czynszu**

#### § 4.

1. Polityka czynszowa Gminy w latach 2022 – 2026 powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które pokryją koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewnią środki na remonty. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz za najem ustalony według stawki podstawowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokali, określonej w odrębnym zarządzeniu Wójta.

2. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

#### § 5.

1. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- a) brak centralnego ogrzewania - obniżka o 10 %
- b) brak łazienki - obniżka o 10 %
- c) brak wc w lokal - obniżka o 5 %
- d) brak wc w budynku - obniżka o 10 %

#### § 6.

Stawka bazowa, ulega corocznemu podwyższeniu w danym roku kalendarzowym o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym, ogłoszonym w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

#### § 7.

1. Ustala się obowiązek płatności czynszu najmu w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry chyba, że strony w umowie ustalą inaczej.

2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat za dostarczane media w sposób określony w umowie.

### **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**

#### § 8.

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Wójt Gminy Rudnik.

2. Wójt Gminy może powierzyć zarządzanie lokalami i budynkami jednostce organizacyjnej Gminy Rudnik.

3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polega na zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, dokonywaniem bieżących przeglądów instalacji oraz wykonywaniem remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków.

4. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

### **Rozdział 6. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej**

#### § 9.

Podstawowym źródłem finansowania zasobów mieszkaniowych są wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkaniowe i użytkowe oraz dotacja z budżetu Gminy przeznaczona na realizację planów remontowych i modernizację budynków.

### **Rozdział 7.**

### **Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty modernizacji i remontów**

## § 10.

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia się następująco:

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu	2022	2023	2024	2025	2026
Koszty bieżącej eksploatacji	133 594	140 274	147 287	154 652	162 384
Koszty modernizacji i remontów	62 200	62 400	63 100	65 200	57 100
Razem:	195 794	202 674	210 387	219 852	219 484

### **Rozdział 8. Polityka Gminy w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

## § 11.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem planuje się powzięcie następujących działań:

- a) weryfikacja umów najmu i ich wypowiedanie najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- b) ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych, nie przewiduje się przekwaterowania najemców do innych lokali na okres prowadzenia prac remontowych,
- c) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych.

2. Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania zasobem komunalnym Gmina będzie podejmowała następujące działania tj:

- a) jeżeli Gmina pozyska dodatkowe lokale mieszkalne będą one przydzielane w trybie umów najmu,
- b) obniżanie kosztów eksploatacji budynków poprzez przeprowadzanie remontów i modernizacji,
- c) pozyskiwanie środków na finansowanie budownictwa komunalnego z dostępnych na rynku instrumentów finansowych.

**Tabela nr 1                      Zasób mieszkaniowy Gminy Rudnik**

<b>Lp.</b>	<b>Rodzaj i położenie budynku</b>	<b>Numer lokalu</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokalu</b>	<b>Media w lokalach</b>	<b>Stan techniczny budynku</b>	<b>Prognoza prac remontowych</b>
<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>4.</b>	<b>5.</b>	<b>6.</b>	<b>7.</b>
1	Jastrzębie ul. Raciborska 3	1	48,83	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna	Budynek mieszkalny wielorodzinny konstrukcji murowano- żelbetowej, stan techniczny średni	Adaptacja pomieszczenia gospodarczego na lokal mieszkalny
		2	47,66			
		3	48,83			
		4	47,66			
		5	24,44			
2	Gamów ul. Szkolna 7,7a	1	67,39	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Budynek mieszkalny wielorodzinny konstrukcji murowany z drewnianymi stropami, stan techniczny średni	Wymiana instalacji elektrycznej
		2	75,00			
		3	70,00			
		4	68,85			
		5	88,50			
		6	74,00			
		7	76,09			
		8	44,21			
3	Strzybnik ul. Parkowa 4	1	45,45	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna	Budynek mieszkalny wielorodzinny konstrukcji murowano-żelbetowej, w części budynku drewniane stropy stan techniczny średni	Wymiana instalacji elektrycznej
		2	27,49			
		3	27,49			
		4	27,49			
		5	30,24			
		6	57,48			
		7	61,34			
		8	59,25			
4	Rudnik ul. Gawliny 2	1	79,05	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Mieszkanie w budynku administracyjnym konstrukcji murowano-żelbetowej, stan techniczny bardzo dobry	
5	Rudnik ul. Mickiewicza 2	1	43,29	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna	Mieszkanie w budynku wielofunkcyjnym konstrukcji murowano-żelbetowej, stan techniczny dobry	
		2	38,37			
		3	50,86			
		4	40,16			
6	Rudnik ul. Sylwestra 45a	1	69,88	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna	Mieszkanie w budynku wielofunkcyjnym konstrukcji murowano-żelbetowej, stan techniczny dobry	
		2	34,42			
		3	34,54			
		4	54,76			
		5	34,33			
7.	Rudnik ul. Sylwestra 45a Lokal socjalny	1	34,88	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna	Mieszkanie w budynku wielofunkcyjnym konstrukcji murowano-żelbetowej, stan techniczny dobry	
8.	Grzegorzowice ul. Młyńska 1	1	138,82	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Mieszkanie w budynku wielofunkcyjnym konstrukcji murowano-żelbetowej, stan techniczny dobry	Zmiana sposobu użytkowania i adaptacja lokalu użytkowego na lokale mieszkalne
		2				
9.	Grzegorzowice ul. Powstańców Śl.32	1	70,26	Energia elektryczna, Instalacja wodnokanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Mieszkania w budynku szkoły konstrukcji murowano-żelbetowej, stan techniczny średni	
		2	50,52			

10.	Sławików ul. Parkowa 22	1 2	66,17 33,50	Energia elektryczna, Instalacja wodnokanalizacyjna	Budynek mieszkalny wielorodzinny konstrukcji muruwany z drewnianymi stropami, stan techniczny średni	
11.	Sławików ul. Parkowa 22 Lokale socjalne	1 2 3	30,82 49,00 36,00	Energia elektryczna, Instalacja wodnokanalizacyjna	Lokale socjalne wydzielone w budynku mieszkalnym wielorodzinnym konstrukcji muruwanej z drewnianymi stropami, stan techniczny średni	
12.	Dołędzin 3	4	76,43			

**Tabela nr 2 Wydatki związane z utrzymaniem obiektów.**

I.p.	Obiekt	Rodzaj prac	Termin prowadzenia remontu	Wysokość nakładów
1.	Jastrzębie ul. Raciborska 3	Adaptacja pomieszczenia gospodarczego na lokal mieszkalny	2022-2026	30 000,00 zł
2	Gamów ul. Szkolna 7,7a	Wymiana instalacji elektrycznej	2022-2026	100 000,00 zł
3	Strzybnik ul. Parkowa 4	Wymiana instalacji elektrycznej	2022-2026	100 000,00 zł
4	Grzegorzowice ul. Młyńska 1	Zmiana sposobu użytkowania i adaptacja lokalu użytkowego na lokale mieszkalne	2022-2026	80 000,00 zł

## **Uzasadnienie**

W związku z zakończeniem okresu obowiązywania prognozy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym na lata 2016-2021 zawartej w uchwale Nr XIII/75/2016 Rady Gminy Rudnik z dnia 24 lutego 2016r. po myśli art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11, 1243) istnieje potrzeba podjęcia stosownej uchwały.

Projekt poddano konsultacjom zgodnie z postanowieniami Uchwały Nr XXXIV/244/2018 Rady Gminy Rudnik z dnia 28 lutego 2018r. w sprawie zasad i przeprowadzania konsultacji społecznych. W wyznaczonym terminie od 21 marca 2022 r. do 28 marca 2022 r. nie wniesiono uwag.