

Projekt

z dnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XLVI//2022
RADY GMINY RUDNIK**

z dnia 26 października 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 2021 r. poz.1372 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 gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.).

**Rada Gminy Rudnik
uchwala:**

§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.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Gminy Rudnik

z dnia2022 r.

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

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

1. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy Rudnik uchwala „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudnik na lata 2022-2026.

2. Program, o którym mowa w ust. 1 zawiera:

- 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 warunki obniżania i podwyższania czynszu,
- 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) źródła 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 zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2022-2026 Prognoza na poszczególne lata

L.p.	Obiekt	Rodzaj prac	Wysokość nakładów na wykonanie remontu w 2022 roku	Wysokość nakładów na wykonanie remontu w 2023 roku	Wysokość nakładów na wykonanie remontu w 2024 roku	Wysokość nakładów na wykonanie remontu w 2025 roku	Wysokość nakładów na wykonanie remontu w 2026 roku
1.	Jastrzębie ul. Raciborska 3	Adaptacja pomieszczenia gospodarczego na lokal mieszkalny	-	-	-	-	25.000
2.	Gamów ul. Szkolna 7,7A	Wymiana instalacji elektrycznej		-	12.000	-	-
3.	Strzybnik ul. Parkowa 4	Wymiana instalacji elektrycznej	-	10.000	-	-	-
4.	Grzegorzowice ul. Młyńska 1	Zmiana sposobu użytkowania i adaptacja lokalu użytkowego na lokale mieszkalne	-	-	-	25.000	-

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Rudnik tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Rudnik. Są to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji oraz wyposażone w instalacje wodociągowo- kanalizacyjną, elektryczną, łazienkę z wc., a także centralne ogrzewanie. W latach objętych niniejszym programem działania gminy będą ukierunkowane na utrzymanie stanu technicznego lokali na poziomie dobrym.

2. Gmina jako typowo rolnicza powoduje spore zainteresowanie budownictwem indywidualnym, wobec czego w latach obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

3. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Rudnik w latach 2022-2026 przedstawia się następująco:

Zasób mieszkaniowy Gminy Rudnik

Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia lokali ogółem w [m²]	Stan	Wypożyczenie
1.	2.	3.	4.		5.
1	Jastrzębie ul. Raciborska 3	5	217,42	średni	Instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna
2	Gamów ul. Szkolna 7,7a	8	564,04	średni	Instalacja wodna, elektryczna, centralne ogrzewanie
3	Strzybnik ul. Parkowa 4	8	336,23	średni	Instalacja wodna , elektryczna
4	Rudnik ul. Gawliny 2	1	79,05	dobry	Instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
5	Rudnik ul. Mickiewicza 2	4	172,68	dobry	Instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna

6	Rudnik ul. Sylwestra 45a	5	227,93	dobry	Instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna
7.	Rudnik ul. Sylwestra 45a Lokal socjalny	1	34,88	dobry	Instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna
8.	Grzegorzowice ul. Młyńska 1	2	171,57	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
9.	Grzegorzowice ul. Powstańców Śl.32	2	120,78	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie
10.	Sławików ul. Parkowa 22	2	99,67	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna , elektryczna
11.	Sławików ul. Parkowa 22 Lokale socjalne	3	115,82	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna , elektryczna
12.	Dolędzin 3	1	76,43	dobry	Instalacja wodna , elektryczna

4. Z analizy liczby wniosków o wynajem lokalu komunalnego, prognozowane potrzeby mieszkaniowe na lata 2022–2026 nie ulegną zmianie, a zatem w okresie objętym planem nie przewiduje się znacznego wzrostu liczby lokali mieszkalnych, wchodzących w gminny zasób mieszkaniowy.

5. W latach objętych niniejszym programem działania gminy będą ukierunkowane na utrzymanie stanu technicznego lokali na poziomie dobrym.

6. W latach objętych niniejszym programem przewiduje się adaptację pomieszczeń usługowych i gospodarczych na nowe dwa lokale mieszkalne w Grzegorzowicach przy ul. Młyńskiej i jeden lokal w Jastrzębiu przy ul. Raciborskiej 3, w celu powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Rudnik.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2022-2026

1. W zależności od możliwości finansowych gminy w każdym roku budżetowym należy przewidzieć środki finansowe na remont gminnego zasobu mieszkaniowego. Pozwoli to w okresie objętym programem gospodarowania na realizację bieżących napraw i konserwacji.
2. Podstawowym źródłem finansowania i bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych są wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jednym z podstawowych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej powinno być kształtowanie stawek czynszu za lokale w takiej wysokości, aby uzyskane wpływy wystarczały na pokrycie wydatków w zakresie eksploatacji, konserwacji czy utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym.
3. Podstawowym celem władz gminy jest zatem dążenie do zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków socjalno-bytowych, zgodnych z obowiązującymi standardami poprzez tworzenie im dogodnych warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, podejmowanie działań mających na celu utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego w stanie co najmniej niepogorszonym, a także w uzasadnionych sytuacjach inwestowanie w modernizację posiadanego zasobu.
4. Podstawą określania potrzeb remontowych i modernizacji będą dokonywane roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne budynków, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawa budowlanego. Potrzeby remontowe mogą również wynikać z ekspertyz, bądź nakazów innych podmiotów. Głównym czynnikiem mającym wpływ na wartość planowanych remontów jest pogarszający się z czasem stan techniczny lokali mieszkalnych w zasobie.
5. Zasadniczym celem planowanych remontów lokali mieszkalnych w zasobie jest zapewnienie jego użytkownikom warunków do bezpiecznego ich użytkowania. Realizowane prace remontowe wyeliminują ewentualne zagrożenia bezpieczeństwa oraz dostosują zasoby do wymogów prawa. Priorytet będą stanowiły remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa, bądź zagrożenia życia.
6. Lokale pozostające w zasobach mieszkaniowych Gminy są to lokale w większości o dobrym stanie technicznym.
7. Zasób mieszkaniowy Gminy Rudnik wymaga znacznych nakładów finansowych. Wyliczenie najniezbędniejszych remontów zestawiono w tabeli:

Zakres remontu	Środki finansowe przewidziane na wykonanie remontu na rok 2022	Środki finansowe przewidziane na wykonanie remontu na rok 2023	Środki finansowe przewidziane na wykonanie remontu na rok 2024	Środki finansowe przewidziane na wykonanie remontu na rok 2025	Środki finansowe przewidziane na wykonanie remontu na rok 2026
wymiana instalacji elektrycznej	0 % zasobów	6 % zasobów	7 % zasobów	10 % zasobów	10 % zasobów
remonty bieżące	wg bieżących potrzeb	wg bieżących potrzeb	wg bieżących potrzeb	wg bieżących potrzeb	wg bieżących potrzeb

8. Do podstawowego zakresu robót remontowych wykonywanych przez zarządzającego należą:

- 1) remont / wymiana instalacji elektrycznej,
- 2) remont / wymiana instalacji wod-kan, co
- 3) remonty dachów, malowanie klatek schodowych
- 4) remonty kominów i wentylacji (wynikające z opinii kominiarskich),
- 5) remonty / wymiana bram wejściowych, stolarki okiennej i drzwiowej, roboty ślusarsko -stolarskie, elewacje
- 6) rozbiórki,
- 7) opracowanie dokumentacji projektowej, ekspertyzy, opinie,
- 8) inne prace (dot. części wspólnych).

9. Przedstawiony powyżej plan remontów rozłożony na lata 2022-2026 będzie realizowany w oparciu o środki uzyskane z opłat czynszowych i budżetu Gminy Rudnik.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali na lata 2022-2026

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudnik odbywa się na zasadach w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz według zasad określonych odrębną Uchwałą Rady Gminy Rudnik.

Decyzja o ich sprzedaży należy do wyłącznej właściwości gminy, co oznacza, że lokale te można wykupić jedynie wtedy, gdy zostaną one przeznaczone do sprzedaży.

W latach 2022-2026 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy Rudnik.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia i podwyższania czynszu – czynniki obniżające czynsz

1. Czynsz za lokale mieszkalne i mieszkania socjalne opłacają najemcy lokali mieszkalnych i najmu socjalnego lokalu stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2. Wójt Gminy Rudnik w oparciu o niniejszy program ustala wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiącej podstawę do naliczania zindywidualizowanej stawki czynszu uwzględniającej czynniki obniżające wartość użytkową lokalu.

3. Do czynników podwyższających wartość użytkową lokalu należy:

- a) wyposażenie przez Wynajmującego lokalu w centralne ogrzewanie - podwyżka stawki o 10%
- b) lokale po termomodernizacji o 10%

4. Do czynników obniżających wartość użytkową lokalu należy:

- a) brak łazienki - obniżka stawki o 10 %
- b) brak wc w lokalu - obniżka stawki o 5 %
- c) brak wc w budynku - obniżka stawki o 10%
- d) położenie budynku
- e) położenie lokalu
- f) stan urządzeń technicznych i instalacji i
- g) ogólny stan techniczny budynku

5. Dopuszcza się możliwość zróżnicowania stawki czynszu ze względu na położenie budynku, położenie lokalu w budynku i ogólny stan techniczny budynku. Wysokość stawki odszkodowawczej za bezumowne korzystanie z lokalu ustala się w wysokości 100% zindywidualizowanej stawki czynszu jaką płaciłby najemca z tytułu najmu lokalu.

6. Najemcy oprócz czynszu są zobowiązani do uiszczania opłat niezależnych od właściciela.

7. Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym: remonty.
8. Stawka bazowa czynszu najmu lokalu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobem i utrzymanie go w stanie niepogorszonym.
9. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość.
10. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Rudnik.
11. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2022-2026

1. Zarządzenie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powierza się Wójtowi Gminy Rudnik.
2. Wójt Gminy może powierzyć zarządzanie lokalami i budynkami jednostce organizacyjnej Gminy Rudnik.
3. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudnik polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności na:
 - 1) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
 - 2) dokonywaniu bieżących przeglądów instalacji,
 - 3) wykonywaniu remontów bieżących i modernizacji lokali i budynków,
 - 4) utrzymaniu nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 5) uzasadnieniu inwestowania w tę nieruchomość.
4. W latach 2022-2026 nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Rudnik.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2022-2026

1. 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.
2. Wydatkami z tytułu bieżącego oraz technicznego utrzymania budynków są między innymi następujące koszty:
 - a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości,
 - b) przeprowadzonych remontów,
 - c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz zieleni,
 - d) inne o ile wynikają z umów.

3. Dochodami są:

- a) czynsze z lokali mieszkalnych,
- b) odsetki.

Źródła finansowania zasobów mieszkaniowych	2022	2023	2024	2025	2026
Czynsze z lokali mieszkalnych wraz z odsetkami	161 000	177 000	194 000	213 000	234 000
Dotacje	0	0	0	0	0
Razem:	161 000	177 000	194 000	213 000	234 000

Rozdział 8

Wysokość kosztów na lata 2022-2026, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także koszty inwestycyjne

1. 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	161 000	167 000	179 000	188 000	209 000
Koszty modernizacji i remontów lokali i budynków	0	10 000	15 000	25 000	25 000
Razem:	161 000	177 000	194 000	213 000	234 000

Rozdział 9

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

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

- 1) ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych, nie przewiduje się przekwaterowania najemców do innych lokali na okres prowadzenia prac remontowych,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja należności,
- 3) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych.
- 4) umożliwienie zamian mieszkań pomiędzy najemcami lokali komunalnych,
- 5) przeznaczenie w drodze adaptacji na mieszkania: lokale i budynki stanowiące własność gminy

6) wypowiedzianie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy tj. jeżeli najemca nie zamieszkuje w lokalu dłużej niż 12 miesięcy albo przysługuje mu tytuł do innego lokalu w tej samej miejscowości lub pobliskiej pod warunkiem, że spełnia on warunki dla lokalu zamiennego.

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

- 1) jeżeli Gmina pozyska dodatkowe lokale mieszkalne będą one przydzielane w trybie umów najmu,
- 2) obniżanie kosztów eksploatacji budynków poprzez przeprowadzanie remontów i modernizacji

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., sporządzono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudnik na lata 2022-2026.

Projekt uchwały poddano konsultacjom społecznym:

1. Termin konsultacji: 18.10.2022 r. - 25.10.2022 r.

2. Obszar konsultacji: Gmina Rudnik.

3. Wyniki konsultacji:

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.

