

**UCHWAŁA NR L/436/2023
RADY GMINY RUDNIK**

z dnia 22 lutego 2023 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Rudnik na lata 2023 - 2027**

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 2023r. poz. 40) 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 2023-2027 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 2023– 2027.

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 2023-2027.

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 gmin na lata 2023-2027 Prognoza na poszczególne lata

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 2023-2027 przedstawia się następująco:

Zasób mieszkaniowy Gminy Rudnik					
Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia lokali ogółem w [m²]	Stan	Wyposażenie
1.	2.	3.	4.		5.
1	Jastrzębie ul. Raciborska 3	5	217,42 m ²	średni	Instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna Stan techniczny - średni
2	Gamów ul. Szkolna 7,7a	8	564,04 m ²	średni	Instalacja wodna, elektryczna, centralne ogrzewanie Stan techniczny - średni
3	Strzybnik ul. Parkowa 4	8	336,23 m ²	średni	Instalacja wodna , elektryczna Stan techniczny - średni
4	Rudnik ul. Gawliny 2	1	79,05 m ²	dobry	Instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie Stan techniczny - dobry
5	Rudnik ul. Mickiewicza 2	4	172,68 m ²	dobry	Instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna Stan techniczny - dobry
6	Rudnik ul. Sylwestra 45a	5	227,93 m ²	dobry	Instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna Stan techniczny - dobry
7.	Rudnik ul. Sylwestra 45a Lokal socjalny	1	34,88 m ²	dobry	Instalacja wodno- kanalizacyjna, elektryczna Stan techniczny - dobry
8.	Grzegorzowice ul. Młyńska 1	2	171,57 m ²	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie Stan techniczny - dobry
9.	Grzegorzowice ul. Powstańców Śl.32	2	120,78 m ²	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie Stan techniczny - dobry
10.	Sławików ul. Parkowa 22	2	99,67 m ²	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna , elektryczna Stan techniczny - dobry
11.	Sławików ul. Parkowa 22 Lokale socjalne	3	115,82 m ²	dobry	Instalacja wodno-kanalizacyjna , elektryczna Stan techniczny - dobry
12.	Dolędzin 3	1	76,43 m ²	dobry	Instalacja wodna , elektryczna Stan techniczny - dobry

4. Z analizy liczby wniosków o wynajem lokalu komunalnego, prognozowane potrzeby mieszkaniowe na lata 2023–2027 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 2023-2027

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 nie pogorszonym.

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 nie pogorszonym, 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. W celu utrzymania budynków w nie pogorszonym stanie technicznym lub poprawę ich stanu technicznego niezbędnym jest wykonanie szeregu prac remontowych bieżących. Wykaz planu robót wraz z ich szacownymi kosztami, z podziałem na kolejne lata:

L.p.	Rodzaj robót	Podział kosztów remontów na lata					Ogółem
		2023	2024	2025	2026	2027	
1	Remont instalacji elektrycznej	-	10.000	12.000	-	-	22.000
2	Adaptacja pomieszczenia gospodarczego na lokal mieszkalny	-	-	-	-	25.000	25.000
3	Zmiana sposobu użytkowania i adaptacja lokalu użytkowego na lokale mieszkalne	-	-	-	25.000	-	25.000
4	Rezerwa na awarie	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	40.000
	RAZEM:	8.000	18.000	20.000	33.000	33.000	112.000

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

- 1) remont / wymiana instalacji elektrycznej,
- 2) remont / wymiana instalacji wod-kan, c.o,
- 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 2023-2027 będzie realizowany w oparciu o środki uzyskane z opłat czynszowych i budżetu Gminy Rudnik.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali na lata 2023-2027

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 2023-2027 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 .

2a. Do czynników podwyższających wartość użytkową lokalu należy:

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

2b. Do czynników obniżających stawkę bazową czynszu należy:

- 1) położenie budynku w oficynie 5%
- 2) położenie lokalu na III i IV piętrze 5%
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje
 - a) brak łazienki 10%
 - b) brak wc w lokalu 5%
 - c) brak wc w budynku 10%
- 4) lokal w budynku o dostatecznym stanie technicznym 5%

Przy zastosowaniu czynników obniżających indywidualna stawka czynszu obowiązującego nie może być niższa niż 80% wartości stawki czynszu bazowego.

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

4. Czynsz obejmuje między innymi: koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym: remonty.

5. Stawka bazowa czynszu najmu lokalu powinna być ustalona na poziomie pozwalającym na prawidłową eksploatację zasobem i utrzymanie go w stanie niepogorszonym.

6. 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.

7. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy Rudnik.

8. 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 2023-2027

1. Zarządzanie 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 2023-2027 nie przewiduje się zmian w dotychczasowym sposobie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Rudnik.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na lata 2023-2027

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. W latach 2023-2027 gospodarka mieszkaniowa będzie finansowana z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszu najmu lokali mieszkalnych,
- 2) wpływy z tytułu odszkodowań,
- 3) środki z budżetu gminy, m.in. ze środków pozyskanych z ewentualnej sprzedaży budynków i mieszkań z zasobu mieszkaniowego gminy.

Rozdział 8.

Wysokość kosztów na lata 2023-2027, 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. Prognozowane koszty utrzymania w kolejnych latach przedstawiają się następująco:

Lata	Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	Koszty remontów i modernizacji (zł)	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi (zł)	Wydatki inwestycyjne (zł)
2023	10.000	8.000	3.000	-
2024	10.000	18.000	3.000	-
2025	10.000	20.000	3.000	-
2026	10.000	33.000	3.000	-
2027	10.000	33.000	3.000	-

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) wypowiedanie 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 2023-2027.

Projekt uchwały poddano konsultacjom społecznym:

1. Termin konsultacji: 14.02.2023r. - 21.02.2023r.
2. Obszar konsultacji: gmina Rudnik.
3. Wyniki konsultacji: nie wniesiono uwag

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