

**UCHWAŁA NR XIII/75/2016  
RADY GMINY RUDNIK**

z dnia 24 lutego 2016 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudnik  
na lata 2016 - 2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1515 z późn. zm.) oraz 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 2014r., poz. 150 z późn. zm.)

**Rada Gminy Rudnik  
uchwala:**

**§ 1.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudnik na lata 2016 - 2021, 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

**mgr inż. Mirosław Golijasz**

### **Uzasadnienie**

W związku z zakończeniem okresu obowiązywania prognozy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym na lata 2010-2015 zawartej w uchwale Nr XXXVI/284/10 Rady Gminy Rudnik z dnia 29 marca 2010r. 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. z 2005r. Dz. U. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) istnieje potrzeba podjęcia stosownej uchwały.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudnik na lata 2016 – 2021.**

### **Rozdział I**

#### **Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2016 – 2021.**

##### **§ 1.**

1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rudnik wchodzi lokales mieszkalne stanowiące własność Gminy.
2. Przewiduje się budowę nowych lokales mieszkalnych z wykorzystaniem przejętej od Agencji Nieruchomości Rolnych AMN Mikołów rozpoczętej budowy w Rudniku przy ul. Pawłowskiej, w celu powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Rudnik.
3. Z gminnego zasobu mieszkaniowego wyodrębniono trzy lokales socjalne. Planuje się zwiększenie ilości mieszkań socjalnych w budynkach będących własnością Gminy.
4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokales mieszkaniowego w łazienkę, wc, instalacje: centralnego ogrzewania , wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną.
5. Informacje o zasobie mieszkaniowym, stanie technicznym budynków, położeniu lokales mieszkalnych w budynku oraz stanu technicznego określa tabela nr 1.

### **Rozdział II**

#### **Remonty i modernizacja**

##### **§ 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 Sławikowie przy ul. Parkowej 22, w Rudniku przy ul. Mickiewicza 2 i Strzybniku przy ul. Parkowej 4. Wymienione obiekty wymagają przeprowadzenia remontu w zakresie termomodernizacji, pokrycia dachowego, elewacji

zewnątrznych, wymiany drzwi wejściowych, wymiany stolarki okiennej. ,Adaptacji trzech mieszkań w Rudniku przy ul. Mickiewicza 2 .

Plan remontów na lata 2016 – 2021 określa tabela nr 1.

Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

### **Rozdział III Sprzedaż lokali**

#### **§ 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 IV.**

### **Zasady polityki czynszowej i warunki obniżenia czynszu**

#### **§ 4.**

1. Polityka czynszowa Gminy w latach 2016 – 2021 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.**

Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- |                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| 1. brak centralnego ogrzewania | - obniżka o 10 % |
| 2. brak łazienki               | - obniżka o 10 % |
| 3. brak wc w lokalu            | - obniżka o 5 %  |
| 4. 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 V**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.**

## **§ 8**

1. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wykonywany jest przez Zakład Wodociągów i Usług Komunalnych w Rudniku w sposób określony w statucie Zakładu Wodociągów i Usług Komunalnych..
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmuje w szczególności:
  - 2.1 zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych
  - 2.2 remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków
  - 2.3 utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych
  - 2.4 prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów, najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu mieszkań.
3. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2016 – 2021.

**Rozdział VI**  
**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.

**§ 10.**

Wysokość wydatków na mieszkaniowy zasób Gminy w kolejnych latach określa tabela numer 2.

**Rozdział VII**

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

Ze względu na brak wolnych lokali mieszkalnych, nie przewiduje się przekwaterowania najemców do innych lokali na okres prowadzenia prac remontowych. Sprzedaż lokali wynajętych może odbywać się wyłącznie na rzecz najemców. Pozyskiwane lokale do zasobu mogą być przeznaczone do sprzedaży trybem przetargu. Jeżeli Gmina pozyska dodatkowe lokale mieszkalne będą one przydzielane w trybie umów najmu.

Tabela nr 1

## Zasób mieszkaniowy Gminy Rudnik

I.p	Rodzaj i położenie budynku	Numer lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu	Media w lokalach	Stan techniczny budynki	Prognoza prac remontowych
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1	Jastrzębie Ul. Raciborska 3	1 2 3 4	48,83 47,66 48,83 47,66	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna	Budynek mieszkalny wielorodzinny konstrukcji murowano- żelbetowej, stan techniczny średni.	Nie przewiduje się wykonania prac remontowych
2	Gamów Ul. Szkolna 7,7a	1 2 3 1 2 3 4 5	55,39 75,00 70,00 68,85 88,50 74,00 52,84 45,87	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Budynek mieszkalny wielorodzinny konstrukcji murowany z drewnianymi stropami, stan techniczny średni	Nie przewiduje się wykonania prac remontowych.
3	Strzybnik Ul. Parkowa 4	1 2 3 4 5 6 7 8	45,45 27,49 27,49 27,49 30,24 57,48 61,34 59,25	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna	Budynek mieszkalny wielorodzinny konstrukcji murowano- żelbetowej, w części budynku drewniane stropy stan techniczny średni	Konieczność wymiany stolarki okiennej , drzwi wejściowych, wymiana instalacji elektrycznej,
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	Wymiana części pokrycia dachowego
5	Rudnik Ul. Mickiewicza 2	1 2	43,29 38,37	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna	Mieszkanie w budynku wielofunkcyjnym konstrukcji murowano- żelbetowej, stan techniczny dobry	Adaptacja pomieszczeń na mieszkania
6	Lokal socjalny Rudnik ul. Mickiewicza 2	1	50,86	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna	Mieszkanie w budynku wielofunkcyjnym konstrukcji murowano- żelbetowej, stan techniczny dobry	Nie przewiduje się wykonania prac remontowych.
7	Grzegorzowice Ul. Młyńska 1	1 2	123,50 32,75	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Mieszkanie w budynku wielofunkcyjnym konstrukcji murowano- żelbetowej, stan techniczny dobry	Nie przewiduje się wykonania prac remontowych
8	Grzegorzowice Ul. Powstańców Śl.22	1	71,52	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne	Mieszkania w budynku szkoły konstrukcji murowano- żelbetowej, stan techniczny dobry	Mieszkanie do likwidacji przekazanie lokalu na mienie szkoły

				ogrzewanie		
9	Grzegorzowice Ul. Powstańców Śl.32	1 2	70,26 50,52	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie	Mieszkania w budynku szkoły konstrukcji murowano- żelbetowej, stan techniczny średni	Remont dachu
10	Sławików Ul. Parkowa 22	1 2 3 4	43,00 22,80 33,50 49,00	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna	Budynek mieszkalny wielorodzinny konstrukcji murowany z drewnianymi stropami, stan techniczny średni	Konieczność remontu pokrycia dachowego, wymiany stolarki okiennej , drzwi wejściowych, wymiana instalacji elektrycznej,
11	Lokal socjalny Sławików ul. Parkowa 22 Lokal tymczasowy	5 6 7	30,82 20,00 16,00	Energia elektryczna, Instalacja wodno-kanalizacyjna	Lokal socjalny wydzielony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym konstrukcji murowanej z drewnianymi stropami, stan techniczny średni.	Konieczność remontu pokrycia dachowego, wymiany instalacji elektrycznej.

**Tabela nr 2**

**Wydatki związane z utrzymaniem obiektów.**

I.p	Obiekt	Rodzaj prac	Termin prowadzenia remontu	Wysokość nakładów
1	Strzybnik Ul. Parkowa 4	Wymiana stolarki okiennej , drzwi wejściowych, wymiana instalacji elektrycznej.	2016-2021	50.000,00
2	Rudnik Ul. Mickiewicza 2	Adaptacja pomieszczeń na mieszkania	2016-2017	20.000,00
3	Grzegorzowice Ul. Powstańców Śl.32	Remont dachu	2016	50.000,00
4	Sławików Ul. Parkowa 22	Remont pokrycia dachowego, wymiany stolarki okiennej , drzwi wejściowych, wymiana instalacji elektrycznej.	2016-2021	250.000,00