



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 8 lipca 2015 r.

Poz. 1667

UCHWAŁA NR VII/46/2015 RADY GMINY RUDNIKI

z dnia 26 czerwca 2015 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudniki na lata 2015-2020

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) Rada Gminy Rudniki uchwala:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rudniki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy

Edward Gładysz

Załącznik
do uchwały Nr VII/46/2015
Rady Gminy Rudniki
z dnia 26 czerwca 2015 roku

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RUDNIKI
NA LATA 2015 – 2020**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudniki został opracowany stosownie do postanowień art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.).

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lokale socjalne i lokale pozostałe.

Mieszkaniowy zasób Gminy Rudniki tworzą następujące lokale mieszkalne usytuowane w budynkach stanowiących w całości własność gminy:

Lp.	adres	ilość lokali	pow. m ²
1.	Rudniki ul. Częstochowska 16	2	87,67
2.	Rudniki ul. Wieluńska 4	4	255,60
3.	Żytniów 72	3	154,77
4.	Jelonki 31	1	54,76
5.	Łazy 21	3	66,93
6.	Mirowszczyzna nr 43	7	478,32
7.	Dalachów 181/4	2	61,31
Razem		22	1159,36
Przeciętna wielkość mieszkania (m ²)			52,70

w tym:

- lokale socjalne

Lp.	adres	ilość lokali	pow. m ²
1.	Dalachów 181/4	2	61,31

- lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy

Lp.	adres	ilość lokali	pow. m ²
1.	Rudniki ul. Wieluńska 4	3	188,00
2.	Mirowszczyzna 43	3	210,07
Razem		6	398,07

- pozostałe lokale mieszkalne:

Lp.	adres	ilość lokali	pow. m ²
1.	Rudniki ul. Częstochowska 16	2	87,67
2.	Rudniki ul. Wieluńska 4	1	67,60
3.	Żytniów 72	3	154,77
4.	Jelonki 31	1	54,76
5.	Łazy 21	3	66,93
6.	Mirowszczyzna 43	4	268,25
Razem		14	699,98

Ogólna ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:

-stan bardzo dobry:

Lp.	adres	ilość lokali	pow. m ²	sposób ogrzewania
1.	Mirowszczyzna 43	7	478,32	CO

-stan dobry:

Lp.	adres	ilość lokali	pow. m ²	sposób ogrzewania
1.	Żytniów 72	3	154,77	CO
2.	Rudniki ul. Wieluńska 4	4	255,60	CO
3.	Łazy 21	3	66,93	piece węglowe

-stan dostateczny:

Lp.	adres	ilość lokali	pow. m ²	sposób ogrzewania
1.	Jelonki 31	1	54,76	CO z pieca w lokalu
2.	Rudniki ul. Częstochowska 16	2	87,67	CO z pieca w lokalu

-stan zły:

Lp.	adres	ilość lokali	pow. m ²	sposób ogrzewania
1.	Dalachów	2	61,31	piece węglowe

Prognoza dotycząca wielkości posiadania zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2015 – 2020:

Rok	2014	2015 - 2020
Liczba lokali mieszkalnych	25	27
W tym liczba lokali socjalnych	2	2
Ogółem	25	27

W latach objętych programem, w związku ze zmianą sposobu użytkowania budynku ośrodka zdrowia na przedszkole w Rudnikach przy ul. Wieluńskiej planuje się przebudowę budynku po obecnym przedszkolu w Rudnikach przy ul. Parkowa i zagospodarowanie go na lokale mieszkalne.

Ponad to przewiduje się również remont poddasza w budynku mieszkalnym w Rudnikach przy ul. Wieluńskiej i zagospodarowanie go na dodatkowe lokale mieszkalne.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

Stan techniczny zasobu, w tym jego wiek oraz stopień zużycia wyznaczają potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

Z uwagi na konieczność zachowania wartości użytkowych i technicznych budynków wchodzących w skład gminnej substancji mieszkaniowej należy przeprowadzić niezbędne remonty.

Potrzeby dotyczące remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Rudniki na lata 2015-2020 przedstawia tabela (w zł):

Lp	Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
1	Roboty blach-dekarskie	2 000,-	15 000,-	50 000,-	50 000,-	5 000,-	150 000,-
2	Roboty hydrauliczne, wymiana i modernizacja ogrzewania	4 500,-	20 000,-	8 000,-	100 000,-	10 000,-	200 000,-
3	Wymiana stolarki otworowej	0,-	10 000,-	7 000,-	30 000,-	5 000,-	80 000,-
4	Docieplanie ścian i stropów	0,-	0,-	150 000,-	100 000,-	0,-	150 000,-
5	Remonty i utrzymanie przewodów kominowych	3 000,-	3 000,-	3 000,-	3 000,-	3 000,-	3 000,-
6	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (malowanie klatek schodowych, przeglądy budynków itp.)	5 000,-	15 000,-	5 000,-	5 000,-	5 000,-	5 000,-
RAZEM		14 500,-	63 000,-	223 000,-	288 000,-	28 000,-	588 000,-

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Ze względu na ograniczony zasób mieszkaniowy gmina nie planuje sprzedaży lokali mieszkaniowych będących w zasobie mieszkaniowym.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2015-2020, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów :

- 1) za lokale mieszkalne;
- 2) za lokale socjalne.

3. Stawka czynszu za lokale znajdujące się w zasobie Gminy stanowi iloczyn stawki bazowej i współczynnika jakościowego (Stawka czynszu = $S_b \times W_j$ gdzie : S_b - stawka bazowa; W_j - współczynnik jakościowy). Stawkę bazową czynszu ustala Wójt Gminy Rudniki wydając w tej sprawie stosowne zarządzenie.

4. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 30% stawki bazowej. Do lokali socjalnych nie stosuje się kryteriów zmniejszających lub zwiększających stawkę.

5. Stawka bazowa czynszu obejmuje lokale mieszkalne wyposażone w instalację centralnego ogrzewania ze wspólnej kotłowni oraz instalację wodno-kanalizacyjną.

6. Współczynnik jakościowy ustala się jako sumę współczynników określających wartość użytkową lokalu uwzględniającą: położenie budynku, wyposażenie budynku i lokali w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku, obliczona na podstawie wzoru : $W_j = 1 + (n_1 + n_2 + \dots + n_n)$, W_j -współczynnik jakościowy; n_1, n_2, n_n - wielkość zależna od standardu lokalu.

7. Wprowadza się następujące wielkości n obniżające lub podwyższające współczynnik jakościowy W_j :

- 1) położenie w miejscowości stanowiącej siedzibę gminy - $n = (+ 0,10)$;
- 2) lokal wyposażony w instalację centralnego ogrzewania z pieca znajdującego się na wyposażeniu lokalu - $n = (- 0,10)$;
- 3) lokal bez wyposażenia w instalację centralnego ogrzewania - $n = (- 0,20)$;
- 4) lokal w budynku z wykonaną termoizolacją ścian - $n = (+ 0,20)$;
- 5) zły stan techniczny, zagrzybienie wynikające z przedostawania się wilgoci z zewnątrz (z gruntu lub z nieszczelnych pokryć – nie dotyczy piwnic) - $n = (- 0,20)$;
- 6) lokal bez wyposażenia w instalację kanalizacyjną - $n = (- 0,10)$.

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

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Rudniki przy pomocy Referatu Gospodarki Komunalnej, Rolnictwa i Ochrony Środowiska.
2. Zadania w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - 2) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości,
 - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
 - 4) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków.
3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa Rada Gminy odrębną uchwałą.
4. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

W latach 2015 – 2020 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) środki budżetowe,
- 2) dotacje (dofinansowanie) z różnych źródeł.

Należy dążyć do tego aby gospodarka mieszkaniowa finansowała się w tzw. zamkniętym obiegu co oznacza, że środki uzyskane ze sfery mieszkaniowej powinny być

przeznaczone na sferę mieszkaniową. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali budynków zasobu gminy.

Wielkość wydatków związanych z bieżącymi i planowanymi remontami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego są przedstawione w poniższej tabeli.

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Wydatki inwestycyjne	Koszty zarządu
2015	14 500,-	0,-	0,-	0,-	0,-
2016	21 500,-	3 000,-	38 500,-	0,-	0,-
2017	13 800,-	2 100,-	207 100,-	0,-	0,-
2018	23 000,-	9 000,-	256 000,-	0,-	0,-
2019	9 500,-	1 500,-	17 000,-	0,-	0,-
2020	43 000,-	24 000,-	521 000,-	0,-	0,-

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Podejmowanie działań w celu zabezpieczenia corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonanie remontów bieżących.
2. Rozważenie możliwości pozyskania lokali socjalnych celem sukcesywnego poprawiania polityki mieszkaniowej.
3. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.