



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 25 września 2017 r.

Poz. 5047

## **UCHWAŁA NR XLI/359/2017 RADY GMINY RUDZINIEC**

z dnia 21 września 2017 r.

### **w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudziniec na lata 2018-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2016 r., poz. 1610 z późn. zm. z późn. zm.)

#### **Rada Gminy Rudziniec Uchwała**

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudziniec na lata 2018-2022”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

I Wiceprzewodniczący Rady Gminy

**Andrzej Szoltysik**

Załącznik  
do Uchwały nr XLI/359/2017  
Rady Gminy Rudziniec  
z dnia 21 września 2017 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY RUDZINIEC  
NA LATA 2018-2022**

**RUDZINIEC WRZESIEŃ 2017**

**I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY RUDZINIEC, W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**

**II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

**III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

**IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

**V. 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**

**VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

**VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE**

**VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

**IX. SPIS TABEL**

## **I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY RUDZINIEC, W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**

Na dzień sporządzania niniejszego opracowania mieszkaniowy zasób Gminy Rudziniec składa się z 41 budynków komunalnych w których znajdują się 176 lokale mieszkalne i 13 lokali socjalnych. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i socjalnych wynosi 10 130,36 m<sup>2</sup> co daje średnią powierzchnię lokalu równą 53,60 m<sup>2</sup>

Na łączną liczbę 189 lokali składa się:

- 17 lokali o powierzchni do 20m<sup>2</sup>
- 68 lokale o powierzchni od 20 m<sup>2</sup> do 40 m<sup>2</sup>
- 61 lokali o powierzchni od 40 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup>
- 35 lokali o powierzchni od 60 m<sup>2</sup> do 80 m<sup>2</sup>
- 8 lokali o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>

Pozyskiwanie lokali socjalnych będzie następowało poprzez adaptację pomieszczeń w budynkach przejmowanych przez Gminę do gminnego zasobu nieruchomości oraz poprzez przekwalifikowanie dotychczasowego przeznaczenia posiadanego zasobu.

Przewiduje się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego w okresie obowiązywania niniejszego programu.

<b>Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Rudziniec</b>	<b>ROK</b>				
	2018	2019	2020	2021	2022
Zasób mieszkaniowy	189	189	189	189	189
w tym lokale socjalne	13	15	15	15	15

Szczegółowe zestawienie zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia tabela nr 1 do niniejszego programu.

Większość budynków tworzących mieszkaniowy zasób Gminy Rudziniec zbudowana została na przełomie XIX i XX wieku oraz w okresie międzywojennym. Od samego początku służyły jako zasoby lokalowe dla ludności o niskich dochodach lub jako mieszkania służbowe przy folwarkach.

Struktura wiekowa oraz wieloletnie niedoinwestowanie tej dziedziny życia społecznego przekłada się bezpośrednio na stan techniczny zasobów, który określa się jako średni.

## **II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest średni stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploataowania, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.

Przewiduje się dalszą poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w latach

2018-2022, jak i warunki zamieszkania w lokalach będą ulegały poprawie wskutek wykonania odpowiednio: wewnętrznych instalacji kanalizacyjnych z odprowadzeniem nieczystości ciekłych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, a z chwilą wybudowania kanalizacji, do sieci kanalizacyjnej. Priorytetem będą remonty i wymiana pokryć dachowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej itp. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzenie remontów bieżących.

Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystywane będą wyniki okresowych przeglądów budynków (rocznych i 5-cio letnich) dokonywanych przez zarządzającego gminnymi zasobami mieszkaniowymi oraz w zakresie wymaganym przepisami prawa. Zestawienie wydatków na remonty w latach 2018 – 2022 przedstawia tabela nr 3 do niniejszego programu. Przedstawiony zakres w tabeli nr 3 nie uwzględnia w całości wszystkich potrzeb remontowych, gdyż uzależniony jest od posiadanych środków finansowych. Niemożliwym jest nadrobienie wszelkich narosłych przez lata zaległości remontowych i stąd konieczne jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.

Realizacja remontów i modernizacji będzie miała na celu utrzymanie zasobu w stanie niepegorszonym ponad normalne zużycie.

### **III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych określa XXIII/207/2016 z dnia 19 maja 2016 w sprawie: określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Rudziniec

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

### **IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

Polityka czynszowa Gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2018 – 2022 ,które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej.

Przyjmuje się, iż roczna podwyżka stawki bazowej czynszu za używanie lokalu będzie wzrastać systematycznie tj. o 5% w skali roku.

#### **Ustalenie stawek czynszu:**

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu, ustalony według stawki podstawowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
2. Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jej wartość użytkową tj:
  - a) położenie budynku
  - b) położenia lokalu w budynku
  - c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje
  - d) ogólny stan techniczny lokali
3. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:

**3.1. Czynniki obniżające:**

- |   |               |
|---|---------------|
| a) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych | obniżka o 10% |
| b) lokal bez wydzielonej kuchni                         | obniżka o 10% |

**3.2. Czynniki podwyższające:**

- |  |                    |
|--|--------------------|
| a) lokal wyposażony w łazienkę                       | podwyższenie o 10% |
| b) wc w lokalu                                       | podwyższenie o 20% |
| c) lokal z instalacją centralnego ogrzewania         | podwyższenie o 20% |
| d) instalacje gazowe w lokalu                        | podwyższenie o 25% |
| e) położenie lokalu w budynku jedno lub dwurodzinnym | podwyższenie o 20% |

4. Przez użyte w pkt.3.2 określenia należy rozumieć:

- „wc” - doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki,

- „łazienka” - wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej (brodzika),

5. Obniżenie (podwyższenie) stawki podstawowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających (podwyższających).

5a. Podwyższenia stawki podstawowej czynszu najmu nie dokonuje się, jeżeli zwiększenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego nastąpiło na koszt najemcy.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

## **V. 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**

Czynności z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy, w granicach ustalonych przez Wójta, zostały powierzone Zakładowi Budżetowemu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rudzińcu powołanemu uchwałą Nr VIII/80/99 z dnia 28 czerwca 1999 r.

Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) pozyskiwanie nowych lokali socjalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
- 3) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- 4) utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 6) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości płynnych ze zbiorników bezodpływowych,
- 7) organizowanie i prowadzenie zarządu lokalami, położonymi w budynkach będących

współwłasnością Gminy.

8) podejmowanie bez zbędnej zwłoki prawem przewidzianych działań w stosunku do najemców lokali, którzy w sposób rażący i uporczywy wykraczają przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym

**Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach obowiązywania programu**

## **VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018-2022 będą:

- a) dochody z czynszów mieszkaniowych
- b) inne dochody własne budżetu gminy
- c) środki zewnętrzne pozyskiwane przez Gminę na remonty budynków

## **VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE**

Wysokość wydatków, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji, koszty zarządu nieruchomościami w kolejnych latach przedstawiają tabele nr 2 i 3 do planu.

W miarę posiadanych środków finansowych i możliwości Gmina wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe, współfinansowane ze źródeł zewnętrznych.

## **VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy dopuszcza się następujące działania:

- a) zamiana lokali mieszkaniowych pomiędzy lokatorami gminnego zasobu mieszkaniowego
- b) zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy lokatorami gminnego zasobu mieszkaniowego a lokatorami innych zasobów mieszkaniowych z terenu gminy.

Dokonanie zamian lokali pomiędzy lokatorami będzie możliwe jedynie pod warunkiem spłaty wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z opłat czynszowych i pozostałych opłat, przez strony dokonujące zamiany. Zamiana lokali przyczyni się do poprawy warunków mieszkaniowych i ekonomicznych zamieniających się stron.

Planowane są również działania mające na celu wykorzystania pustostanów. W pierwszym okresie polegają one na remoncie i przygotowaniu lokali mieszkalnych lub użytkowych. W późniejszym czasie działania skupią się na zasiedleniu nowych zasobów lub wynajęcia jako lokale użytkowe.

- c) dopuszcza się możliwość przekwalifikowania lokali o niskim standardzie na lokale socjalne.

**IX. SPIS TABEL :**

Tabela Nr 1	Zestawienie mieszkaniowego zasobu Gminy Rudziniec.
Tabela Nr 2	Przewidywane przychody i koszty zarządzania zasobami lokalowymi
Tabela Nr 3	Zestawienie wydatków na remonty w latach 2013 – 2017.



<b>Wykaz budynków i lokali mieszkalnych będących w zarządzie ZBGKiM w Rudzińcu - tabela nr 1</b>				
LP	LOKALE MIESZKALNE	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa lokali mieszk.	Wyposażenie
1	BOJSZÓW DĄBRÓWKA 1	4	209,40	w-k, wc, łaż
2	BOJSZÓW DĄBRÓWKA 3	2	199,14	W-k, wc, łaż, co
3	BOJSZÓW DĄBRÓWKA 7	1	50,00	w-k, wc, łaż
4	BOJSZÓW DĄBRÓWKA 10	20	1088,40	w-k, co, wc, łaż
5	BOJSZÓW KOŚCIUSZKI 9	2	140,50	w-k, wc, co(w 1 lokalu), łaż
6	BOJSZÓW SZKOLNA 12	3	187,17	w-k, (w lokalu nr 1 co, wc, łaż)
7	BYCINA PYSKOWICKA 47	6	273,22	w-k, (lok.2 wc, łaż)
8	BYCINA SZKOLNA 17	7	213,36	w-k, wc na korytarz.
9	BYCINA SZKOLNA 20	3	125,17	w-k, łaż, wc
10	CHECHŁO PARKOWA 1A	1	52,00	w-k, co, wc, łaż
11	CHECHŁO PIĘKNA 10	10	216,71	W-k, (łaż i wc w 2-óch lokalach)
12	CHECHŁO PIĘKNA 7A	1	86,47	w-k, łaż, wc
13	ŁANY PYSKOWICKA 22	5	305,50	w-k, co, gaz, wc, łaż
14	ŁANY MŁYŃSKA 33	7	250,63	W-k, łaż, wc
15	ŁANY PYSKOWICKA 40	4	179,20	w-k, wc, łaż
16	NIEKARMIA SŁUPSKA 2	1	97,70	w-k, co, wc, łaż
17	NIEWIESZE PYSKOWICKA 40	8	482,57	w-k, wc, łaż, co w 5 lokalach
18	PŁAWNIOWICE GLIWICKA 50	4	226,03	w-k, wc, łaż
19	PŁAWNIOWICE GLIWICKA 54	5	213,15	w-k, wc, łaż
20	PŁAWNIOWICE GLIWICKA 71	3	239,35	w-k, wc, łaż, co
21	PONISZOWICE STRAŻACKA 1	3	104,00	w-k
22	PONISZOWICE STRAŻACKA 3	1	46,50	w-k, wc, łaż
23	RUDNO GLIWICKA 119	8	286,70	w-k, wc na korytarz.
24	RUDNO GLIWICKA 121	3	127,88	w-k, wc, łaż
25	RUDNO SZKOLNA 7	2	158,30	w-k, wc, łaż, co w lokalu nr 2
26	RUDZINIEC UL. GLIWICKA 2/2	1	43,50	w-k, wc, łaż
27	RUDZINIEC GLIWICKA 12	4	141,01	W-k, w lokalu nr 2 łaż i wc, w lok. 1 wc
28	RUDZINIEC KANAŁOWA 1	3	42,86	w-k, wc na korytarz.
29	RUDZINIEC KANAŁOWA 3	4	315,41	lok.1 w-k, wc, łaż, lok.3 w-k, wc, łaż, co
30	RUDZINIEC LIPOWA 43	4	245,50	w-k, wc, łaż, co w 2-óch lokalach
31	RUDZINIEC OPOLSKA 1	13	626,10	w-k, wc, łaż, co
32	RUDZINIEC TARTAK 1	5	222,45	w-k, wc, łaż, co w lok.3
33	RZECZYCE KOLEJOWA 10	6	279,34	w-k, wc, łaż,co w 2-óch lokalach

34	RZECZYCE KOLEJOWA 10A	3	146,36	w-k, wc, łaż
35	RZECZYCE POLNA 17	5	246,12	w-k, wc, łaż
36	RZECZYCE POLNA 19	4	159,86	w-k, wc, łaż
37	SŁUPSKO LIPOWA 1	1	60,00	w-k, wc, łaż,
38	SŁUPSKO POLNA 2	9	493,39	w-k, wc, łaż, co
39	TACISZÓW GLIWICKA 51	4	196,91	w-k, wc, łaż w 3 lokalach
40	TACISZÓW WĄSKA 11	4	179,95	w-k, wc, łaż w 3 lokalach
41	WIDÓW GLIWICKA 7	5	165,60	w-k, wc, łaż
		<b>189</b>	<b>10130,36</b>	

Tabela nr 2 do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018-2022

## WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W LATACH 2018-2022 /w tys. zł/

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Plan na 2018 r.</b>	<b>Plan na 2019 r.</b>	<b>Plan na 2020 r.</b>	<b>Plan na 2021 r.</b>	<b>Plan na 2022 r.</b>
<b>Koszty bieżącej eksploatacji</b>	<b>989,0</b>	<b>987,3</b>	<b>987,1</b>	<b>988,3</b>	<b>991,2</b>
<b>Koszty remontów</b>	<b>200,0</b>	<b>220,0</b>	<b>240,0</b>	<b>260,0</b>	<b>280</b>
<b>Koszty modernizacji</b>	<b>100,0</b>	<b>110,0</b>	<b>120,0</b>	<b>130,0</b>	<b>140</b>
<b>RAZEM:</b>	<b>1.289,0</b>	<b>1.317,3</b>	<b>1.347,1</b>	<b>1.378,3</b>	<b>1.411,2</b>

Tabela nr 3 do wieloletniego program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2018 – 2022

**ZESTAWIENIE WYDATKÓW NA REMONTY W LATACH  
2018 - 2022 /w tys. zł/**

<b>Rodzaj remontu</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Prace dekarские	100	110	120	130	140
Roboty ogólnobudowlane	60	70	80	90	100
Wymiana stolarki	10	10	10	10	10
Remont instalacji wodn.- kanaliz.	20	20	20	20	20
Remont instalacji elektrycznej	10	10	10	10	10
<b>Razem:</b>	<b>200,0</b>	<b>220,0</b>	<b>240,0</b>	<b>260,0</b>	<b>280</b>