



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia czwartek, 29 września 2022 r.

Poz. 5994

UCHWAŁA NR 48.449.2022 RADY MIASTA RYDUŁTOWY

z dnia 22 września 2022 r.

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rydułtowy na lata 2022-2027”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) w związku z 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.)

**Rada Miasta Rydułtowy
po przeprowadzeniu konsultacji społecznych,
zgodnie z uchwałą nr XLVIII/411/10 Rady Miasta Rydułtowy z dnia 22 października 2010 r.
uchwała, co następuje:**

§ 1. Przyjąć „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rydułtowy na lata 2022-2027” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rydułtowy

§ 3. Uchwałę ogłasza się poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Rydułtowy oraz publikację w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Rydułtowy

Lucjan Szwan

Załącznik do uchwały Nr 48.449.2022

Rady Miasta Rydułtowy

z dnia 22 września 2022 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Rydułtowy na lata 2022-2027**

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

1. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:
 - 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.),
 - 2) Gminie – należy przez to rozumieć Miasto Rydułtowy,
 - 3) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta Rydułtowy,
 - 4) programie – należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Rydułtowy na lata 2022-2027, określony w niniejszej uchwale,
 - 5) ZGK – należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Komunalnej w Rydułtowach.
2. Gmina tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jaką tworzy w ramach realizacji zadań własnych Gminy.
3. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, Gmina tworzy i utrzymuje własny zasób mieszkaniowy.

**Rozdział 2
Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach**

1. Gmina posiada 100% własności w 39 budynkach, w których znajdują się lokale mieszkalne.
2. Wykaz budynków i lokali zasobu Gminy przedstawia tabela nr 1

Lp	Adres	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych
1	Rydułtowy ul. Ofiar Terroru 49	5	200,79
2	Rydułtowy ul. Ofiar Terroru 70	14	488,78
3	Rydułtowy ul. Ofiar Terroru 78	5	156,25
4	Rydułtowy ul. Gen. J. Bema 28	11	414,85
5	Rydułtowy ul. Gen. J. Bema 6	6	293,40
6	Rydułtowy ul. Gen. J. Bema 6a	3	104,76
7	Rydułtowy ul. Gen. J. Bema 103a	5	207,83
8	Rydułtowy ul. Boh. Warszawy 38	10	306,94
9	Rydułtowy ul. R. Traugutta 273	7	438,68
10	Rydułtowy ul. Radoszowska 123	11	406,12
11	Rydułtowy ul. Barwna 1	11	396,07
12	Rydułtowy ul. Barwna 6	10	288,59
13	Rydułtowy ul. Raciborska 242	11	402,78
14	Rydułtowy ul. Raciborska 244	8	323,20
15	Rydułtowy ul. Raciborska 331	4	109,81
16	Rydułtowy ul. Raciborska 427	6	160,60
17	Rydułtowy ul. Plebiscytowa 37	12	414,35
18	Rydułtowy ul. A. Mickiewicza 6	8	310,49
19	Rydułtowy ul. Osiedle Karola 11-20	36	1349,28
20	Rydułtowy ul. Osiedle Karola 21	19	1213,39

21	Czernica, ul. Babiogórska 12	3	76,02
22	Rydułtowy ul. Obywatelska 58	1	29,96
23	Rydułtowy ul. A. Mickiewicza 23a	23	975,47
24	Rydułtowy ul. A. Mickiewicza 36	1	67,09
25	Rydułtowy ul. Osiedle Orłowiec 42	1	45,66
26	Rydułtowy ul. Ofiar Terroru 99	1	24,62
27	Rydułtowy ul. Osiedle Orłowiec 58	1	52,87
28	Rydułtowy ul. Korfantego 1	9	382,98
29	Rydułtowy ul. Korfantego 3	24	987,75
30	Rydułtowy ul. Korfantego 5	24	1025,44
31	Rydułtowy ul. A. Mickiewicza 29	1	47,90
RAZEM:		291	11 702,72 m²

3. Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy na kolejne lata przedstawia tabela nr 2

Rok	Ilość lokali mieszkalnych
2022	287
2023	287
2024	286
2025	285
2026	281
2027	281

4. Wyposażenie poszczególnych budynków wchodzących w skład zasobu Gminy w instalacje przedstawia tabela nr 3

Lp	Adres	Instalacja wodociągowa	Instalacja kanalizacyjna	Instalacja elektryczna	Centralne ogrzewanie	Instalacja gazowa sieciowa
1	ul. Ofiar Terroru 49	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
2	ul. Ofiar Terroru 70	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
3	ul. Ofiar Terroru 78	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
4	ul. Gen. J. Bema 28	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
5	ul. Gen. J. Bema 6	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
6	ul. Gen. J. Bema 6A	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
7	ul. Gen. J. Bema 103A	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
8	ul. Boh. Warszawy 38	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
9	ul. R. Traugutta 273	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
10	ul. Radoszowska 123	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
11	ul. Barwna 1	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
12	ul. Barwna 6	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
13	ul. Raciborska 242	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
14	ul. Raciborska 244	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
15	ul. Raciborska 331	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
16	ul. Raciborska 427	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
17	ul. Plebiscytowa 37	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
18	ul. A. Mickiewicza 6	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
19	ul. Os. Karola 11-20	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
20	ul. Osiedle Karola 21	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
21	ul. Babiogórska 12	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
22	ul. Obywatelska 58	TAK	TAK	TAK	NIE	NIE
23	ul. A. Mickiewicza 23a	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
24	ul. A. Mickiewicza 36	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
25	ul. Os. Orłowiec 42	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
26	ul. Ofiar Terroru 99	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
27	ul. Os. Orłowiec 58	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
28	ul. Korfantego 1	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
29	ul. Korfantego 3	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
30	ul. Korfantego 5	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE
31	ul. A. Mickiewicza 29	TAK	TAK	TAK	TAK	NIE

5. Stan techniczny zasobu Gminy na dzień 28.02.2022 r. przedstawia tabela nr 4

Adres	Stan techniczny
Rydułtowy ul. Ofiar Terroru 49	<ul style="list-style-type: none"> ● stara instalacja elektryczna ● brak ocieplenia budynku ● pokrycie dachowe do wymiany ● klatka schodowa do remontu ● piece c.o. w mieszkaniach
Rydułtowy ul. Ofiar Terroru 70	<ul style="list-style-type: none"> ● stara instalacja elektryczna ● brak ocieplenia budynku ● pokrycie dachowe do wymiany ● klatka schodowa do remontu ● sanitariaty częściowo na klatce schodowej ● piece c.o. w mieszkaniach ● budynki gospodarcze do remontu
Rydułtowy ul. Ofiar Terroru 78	<ul style="list-style-type: none"> ● piece c.o. etażowe w mieszkaniach
Rydułtowy ul. Gen. J. Bema 28	<ul style="list-style-type: none"> ● stara instalacja elektryczna ● brak ocieplenia budynku ● pokrycie dachowe do wymiany ● klatka schodowa do remontu ● sanitariaty częściowo na klatce schodowej ● piece c.o. w mieszkaniach
Rydułtowy ul. Gen. J. Bema 6	<ul style="list-style-type: none"> ● stara instalacja elektryczna ● brak ocieplenia budynku ● pokrycie dachowe do wymiany ● klatka schodowa do remontu ● braki w zagospodarowaniu terenu ● piece c.o. w mieszkaniach
Rydułtowy ul. Gen. J. Bema 6a	<ul style="list-style-type: none"> ● stara instalacja elektryczna ● brak ocieplenia budynku ● pokrycie dachowe do wymiany ● klatka schodowa do remontu ● braki w zagospodarowaniu terenu ● piece c.o. w mieszkaniach
Rydułtowy ul. Gen. J. Bema 103a	<ul style="list-style-type: none"> ● budynek po termomodernizacji przeprowadzonej w 2021 r.
Rydułtowy ul. Boh. Warszawy 38	<ul style="list-style-type: none"> ● stara instalacja elektryczna ● brak ocieplenia budynku ● pokrycie dachowe do wymiany ● klatka schodowa do remontu ● piece c.o. w mieszkaniach ● sanitariaty częściowo na klatce schodowej ● budynki gospodarcze do remontu
Rydułtowy ul. R. Traugutta 273	<ul style="list-style-type: none"> ● budynek po termomodernizacji przeprowadzonej w 2016 r. ● pokrycie dachowe do wymiany ● budynki gospodarcze do remontu
Rydułtowy ul. Radoszowska 123	<ul style="list-style-type: none"> ● budynek po termomodernizacji przeprowadzonej w 2021 r.
Rydułtowy ul. Barwna 1	<ul style="list-style-type: none"> ● budynek po termomodernizacji przeprowadzonej w 2021-2022 r.

	<ul style="list-style-type: none"> ● klatka schodowa do remontu ● sanitariaty częściowo na klatce schodowej ● budynki gospodarcze do remontu ● teren wokół budynku nieutwardzony
Rydułtowy ul. Barwna 6	<ul style="list-style-type: none"> ● budynek po termomodernizacji przeprowadzonej w 2018 r.
Rydułtowy ul. Raciborska 242	<ul style="list-style-type: none"> ● stara instalacja elektryczna ● brak ocieplenia budynku ● pokrycie dachowe do wymiany ● klatka schodowa do remontu ● terenu wokół budynku nieogrodzony ● budynki gospodarcze do remontu ● piece c.o. w mieszkaniach
Rydułtowy ul. Raciborska 244	<ul style="list-style-type: none"> ● stara instalacja elektryczna ● brak ocieplenia budynku ● pokrycie dachowe do wymiany ● klatka schodowa do remontu ● teren wokół budynku nieogrodzony ● budynki gospodarcze do remontu ● piece c.o. w mieszkaniach
Rydułtowy ul. Raciborska 331	<ul style="list-style-type: none"> ● budynek przeznaczony do rozbiórki (zły stan techniczny)
Rydułtowy ul. Raciborska 427	<ul style="list-style-type: none"> ● stara instalacja elektryczna ● brak ocieplenia budynku ● klatka schodowa do remontu ● budynki gospodarcze do remontu ● zbiornik na nieczystości ciekłe wymaga remontu ● piece c.o. w mieszkaniach ● sanitariaty na klatce schodowej
Rydułtowy ul. Plebiscytowa 37	<ul style="list-style-type: none"> ● budynek po termomodernizacji przeprowadzonej w 2021 r.
Rydułtowy ul. A. Mickiewicza 6	<ul style="list-style-type: none"> ● stara instalacja elektryczna ● brak ocieplenia budynku ● klatka schodowa do remontu ● piece c.o. w mieszkaniach
Rydułtowy ul. Osiedle Karola 11-20	<ul style="list-style-type: none"> ● budynki po termomodernizacji przeprowadzonej w 2021 r.
Rydułtowy ul. Osiedle Karola 21	<ul style="list-style-type: none"> ● budynek częściowo ocieplony ● klatka schodowa do remontu ● piece c.o. w mieszkaniach ● pokrycie dachu do wymiany
Rydułtowy ul. Korfantego 1	<ul style="list-style-type: none"> ● klatka schodowa do remontu
Rydułtowy ul. Korfantego 3	<ul style="list-style-type: none"> ● klatka schodowa do remontu
Rydułtowy ul. Korfantego 5	<ul style="list-style-type: none"> ● klatka schodowa do remontu
Rydułtowy ul. Osiedle Orłowiec 42	<ul style="list-style-type: none"> ● budynek zarządzany przez SM Orłowiec
Czernica, ul. Babiogórska 12	<ul style="list-style-type: none"> ● budynek zarządzany przez SM Orłowiec
Rydułtowy ul. Obywatelska 58	<ul style="list-style-type: none"> ● budynek zarządzany przez SM Orłowiec
Rydułtowy ul. A. Mickiewicza 23a	<ul style="list-style-type: none"> ● budynek zarządzany przez SM Orłowiec
Rydułtowy ul. A. Mickiewicza 36	<ul style="list-style-type: none"> ● budynek zarządzany przez SM Orłowiec
Rydułtowy ul. A. Mickiewicza 29	<ul style="list-style-type: none"> ● budynek zarządzany przez SM Orłowiec

Barwna 1	Remont klatki schodowej i budynków gospodarczych	Utwardzenie i zagospodarowanie terenu wokół budynku	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty
Barwna 6	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty
Raciborska 242	Kompleksowa termomodernizacja wraz z wymianą źródeł ciepła	Kompleksowa termomodernizacja wraz z wymianą źródeł ciepła	Bieżąca konserwacja i remonty	Remont klatki schodowej	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty
Raciborska 244	Kompleksowa termomodernizacja wraz z wymianą źródeł ciepła	Kompleksowa termomodernizacja wraz z wymianą źródeł ciepła	Bieżąca konserwacja i remonty	Remont klatki schodowej	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty
Raciborska 331	Rozbiórka budynku	-	-	-	-	-
Raciborska 427	Kompleksowa termomodernizacja wraz z wymianą źródeł ciepła	Kompleksowa termomodernizacja wraz z wymianą źródeł ciepła	Bieżąca konserwacja i remonty	Remont klatki schodowej	Likwidacja sanitariatów na klatce schodowej oraz bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty
Plebisycytowa 37	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty
A. Mickiewicza 6	Kompleksowa termomodernizacja wraz z wymianą źródeł ciepła	Kompleksowa termomodernizacja wraz z wymianą źródeł ciepła	Remont klatki schodowej	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty
Os. Karola 11-20	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty
Os. Karola 21	Kompleksowa termomodernizacja wraz z wymianą źródeł ciepła	Kompleksowa termomodernizacja wraz z wymianą źródeł ciepła	Bieżąca konserwacja i remonty	Remont klatki schodowej	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty
Korfantego 1	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty
Korfantego 3	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty
Korfantego 5	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty	Bieżąca konserwacja i remonty
A. Mickiewicza 29	-	-	-	-	-	-
A. Mickiewicza 23a	-	-	-	-	-	-
A. Mickiewicza 36	-	-	-	-	-	-
Babiogórska 12	-	-	-	-	-	-
Obywatelska 58	-	-	-	-	-	-
Os. Orłowiec 42	-	-	-	-	-	-
Os. Orłowiec 58	-	-	-	-	-	-
Of. Terroru 99	-	-	-	-	-	-

2. Planowane nakłady finansowe wg potrzeb remontowych budynków wchodzących w skład zasobu Gminy przedstawia tabela nr 7

Lp	Rodzaj robót	Planowane realizacje potrzeb remontowych (w zł)					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	Termomodernizacja budynków – wg danych referatu inwestycji UM	6 660 856,67	899 976,34	-	-	-	-
2	Wymiana, naprawa	10 000,00	15 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00

	instalacji elektrycznej*						
3	Naprawa budynków gospodarczych*	20 000,00	30 000,00	35 000,00	35 000,00	40 000,00	40 000,00
4	Utwardzenie placów wokół budynków*	-	25 000,00	-	-	-	-
5	Inne wydatki*	160 250,00	140 000,00	175 000,00	190 000,00	205 000,00	220 000,00
	ogółem	6 851 106,67	1 109 976,34	230 000,0	245 000,00	265 000,00	280 000,00

* -bez kosztów robocizny

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Gmina w latach 2022-2027 planuje sprzedaż 6 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, znajdujących się w budynkach stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „ORŁOWIEC”.

L.p.	Adres	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	A. Mickiewicza 23a	0	1	1	1	1	0
2	Os. Orłowiec 42	0	1	0	0	0	0
3	Os. Orłowiec 58	0	0	1	0	0	0

Sprzedaż lokali mieszkalnych będących w gminnym zasobie mieszkaniowym nastąpi pod warunkiem, że obecni najemcy wystąpią z wnioskiem o wykup wynajmowanych lokali mieszkalnych.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy w latach 2022-2027 zmierzać będzie w kierunku uzyskania stawki czynszu na poziomie uwzględniającym koszty utrzymania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Wysokość stawki bazowej czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy ustala Burmistrz Miasta Rydułtowy w drodze zarządzenia.
3. Dla potrzeb utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, różnica wynikająca z potrzeb finansowych i faktycznych wpływów czynszowych będzie uwzględniona w planach budżetowych Gminy.
4. W celu zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, prognozuje się stopniowy wzrost stawki bazowej czynszu w kolejnych latach realizacji programu.
5. Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w mieszkaniowym zasobie Gminy ustalone są w oparciu o stawkę bazową czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową lokalu.
6. Teren Gminy dzieli się na dwie strefy wydzielone w celu ustalenia wysokości czynszu ze względu na położenie budynku w zasobie:
 - I strefa - cały zasób mieszkaniowy Gminy, z wyłączeniem budynków wymienionych w II strefie,
 - II strefa - Rydułtowy ul. Radoszowska 123, ul. Barwna 1, ul. Barwna 6, Czernica, ul. Babiogórska 12.

Planuje się wyłonienie dodatkowej strefy, do której zaliczone zostaną mieszkania posiadające odrębne wejście i wyodrębniony do lokalu ogródek.

7. Ustala się następujące czynniki obniżające stawki bazowe:
 - 1) wynikające z położenia budynku:
 - położenie budynku w strefie – obniżka o 5% między strefami
 - 2) wynikające z położenia lokalu w budynku:

- lokale mieszkalne położone powyżej 4 kondygnacji w budynku bez windy – obniżka o 5%;
 - 3) wynikające z wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:
 - brak centralnego ogrzewania – obniżka o 5%
 - brak pełnego węzła sanitarnego (łazienka lub WC) – obniżka o 5%
 - brak węzła sanitarnego (łazienka i WC) – obniżka o 10%
 - 4) wynikające z ogólnego stanu technicznego budynku:
 - zły stan techniczny budynku – obniżka o 10%.
8. Czynniki obniżające stawkę bazową podlegają sumowaniu.
9. Stawka czynszu w przypadku umowy o najem socjalny lokalu wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy. Dla ustalenia wysokości stawki czynszu umowy o najem socjalny lokalu nie stosuje się czynników obniżających ich wartość użytkową.

Rozdział 6

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.

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje ZGK w Rydułtowach, który ponosi odpowiedzialność za utrzymanie budynków.
2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują między innymi:
 - 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych; remonty, konserwacja i modernizacja lokali,
 - 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
 - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu,
 - 4) pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali.
3. W latach 2022-2027 nie planuje się zmian w zakresie przedmiotu zarządzającego mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej zasobu Gminy w poszczególnych latach obowiązywania programu przedstawia tabela nr 8

Przychody	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Czynsze za lokale mieszkalne	1 518 108,00	1 578 832,00	1 641 986,00	1 707 665,00	1 775 972,00	1 811 491,44
Czynsze za lokale użytkowe	54 737,88	57 474,77	60 348,51	63 565,00	66 534,00	67 864,68
Czynsze za grunty	2 689,36	2 826,51	2 967,83	3 116,22	3 273,00	3 338,46
Budżet gminy	1 113 250,00	1 248 000,00	1 325 000,00	1 378 000,00	1 445 000,00	1 473 900,00
Środki inwestycyjne wraz ze środkami zewnętrznymi	6 660 856,67	899 976,34	0	0	100 000,00	0
Ogółem przychód	9 349 641,91	3 787 109,62	3 030 302,34	3 152 346,22	3 390 779,00	3 356 594,58

Rozdział 8**Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.**

Planowane koszty na funkcjonowanie zasobu Gminy w kolejnych latach przedstawia tabela nr 9

Koszty zł/lata	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Materiały na remonty i modernizacje	171 225,00	178 074,00	181 635,00	185 268,00	188 973,00	192 752,00
Usługi (kominiarz, przeglądy, DDD itp)	85 000,00	98 000,00	105 000,00	110 000,00	125 000,00	127 500,00
Eksploatacja (media)	580 000,00	650 000,00	685 000,00	700 000,00	730 000,00	744 600,00
SM Orłowiec (środki przekazywane SM "ORŁOWIEC")	258 000,00	290 000,00	310 000,00	328 000,00	335 000,00	341 700,00
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	39 686,00	41 273,00	42 099,00	42 941,00	43 800,00	44 676,00
Koszty inwestycyjne	6 660 856,67	899 976,34	0	0	100 000,00	0
Razem koszty	7 794 767,67	2 157 323,34	1 323 734,00	1 366 209,00	1 522 773,00	1 451 228,00

Rozdział 9**Inne działania mające na celu poprawę wykorzystywania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

1. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:
 - 1) dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy poprzez racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych oraz dochodzenie do założonych standardów,
 - 2) stałe monitorowanie, inwentaryzowanie i aktualizacja zasobu,
 - 3) dążenie do poprawy stanu technicznego, estetycznego oraz zakresu wyposażenia lokali mieszkalnych w instalacje i urządzenia,
 - 4) kompleksowa i dokładna weryfikacja wniosków osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową,
 - 5) okresowa weryfikacja spełniania przez najemców kryterium wartości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu.
2. Gmina będzie podejmowała działania prowadzące do ponownego zasiedlenia lokali mieszkalnych uzyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności.
3. W celu odzyskiwania lokali mieszkalnych Gmina, za pośrednictwem ZGK będzie realizowała politykę polegającą na weryfikacji tytułów prawnych do zajmowanych lokali, potwierdzając faktyczny stan zamieszkiwania oraz kierowała na drogę postępowania sądowego wnioski o opróżnienie lokalu.
4. Gmina będzie podejmowała działania zmierzające do realizacji wyroków osób pozbawionych uprawnienia do zawarcia umowy o najem socjalny lokalu zapewniając miejsca noclegowe w placówkach odpowiadającym wymogom pomieszczenia tymczasowego.
5. W ramach windykacji należności czynszowych prowadzone będą w szczególności działania polegające na:
 - 1) bieżącej ściągłości należności czynszowych oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia terminowego regulowania należności z tytułu czynszów oraz bezumownego korzystania z lokalu,
 - 2) czynnościach związanych ze skierowaniem spraw na drogę sądową i egzekucyjną, w sytuacji, gdy działania z zakresu czynności przedsądowych nie przyniosą efektu.
6. Stan techniczny budynków i lokali utrzymuje się na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi w nich zamieszkujących. Podczas prowadzenia bieżących remontów nie przewiduje się zamian lokali związanych z remontami. W przypadku konieczności przeprowadzania remontu kapitalnego budynku lub lokalu najemca otrzyma lokal zamienny na czas remontu.

7. Gmina w latach 2022-2027 planuje sprzedaż 6 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.