

Uchwała Nr XXII/170/08
Rady Gminy Rudniki

z dnia 23 grudnia 2008 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 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. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm), Rada Gminy Rudniki uchwała:

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudniki na lata 2009-2013 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 XXII/170/08
Rady Gminy Rudniki
z dnia 23 grudnia 2008 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rudniki
na lata 2009 – 2013**

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

Mieszkaniowy zasób gminy stanowią budynki:

Lp.	adres	ilość lokali	pow. m ²
1.	Rudniki ul. Częstochowska 16	2	75,00
2.	Rudniki ul. Częstochowska 20	5	157,58
3.	Rudniki ul. Wieluńska 4	4	255,60
4.	Żytniów 72	3	154,77
5.	Żytniów 180	3	123,04
6.	Jelonki 31	1	54,76
7.	Łazy 21	1	24,00
8.	Mirowszczyzna nr 43	7	425,35
Razem		25	1270,10
Przeciętna wielkość mieszkania (m ²)			50,80

w tym:

- lokale socjalne

Lp.	adres	ilość lokali	pow. m ²
1.	Łazy 21	1	24,00
2.	Rudniki ul. Częstochowska 20	4	157,58
3.	Mirowszczyzna 43	2	84,00
Razem		7	265,58

- lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy

Lp.	adres	ilość lokali	pow. m ²
1.	Rudniki przy ul. Wieluńskiej 4	4	255,60
2.	Mirowszczyzna 43	5	341,35
Razem		9	596,95

- pozostałe lokale mieszkalne

Lp.	adres	ilość lokali	pow. m ²
1.	Rudniki ul. Częstochowska 16	2	75,00
2.	Żytniów 72	3	154,77
3.	Żytniów 180	3	123,04
4.	Jelonki 31	1	54,76
Razem		9	407,57

Budynki stanowiące mieszkaniowy zasób gminy to obiekty o bardzo zróżnicowanym wieku, konstrukcji i standardzie.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego uzależniony jest od wieku budynków, przeprowadzonych w przeszłości remontów oraz stanu jego utrzymania.

Ogólna ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:

-stan bardzo dobry:

Lp.	adres	ilość lokali	pow. m ²	sposób ogrzewania
1.	Żytniów 72	3	154,77	CO

-stan dobry:

Lp.	adres	ilość lokali	pow. m ²	sposób ogrzewania
1.	Żytniów 180	3	123,04	CO
2.	Mirowszczyzna 43	5	341,35	CO
3.	Rudniki ul. Wieluńska 4	4	255,60	CO
Razem		12	719,99	

-stan przeciętny:

Lp.	adres	ilość lokali	pow. m ²	sposób ogrzewania
1.	Rudniki ul. Częstochowska 16	2	75,00	CO z pieca kuch.

-stan dostateczny:

Lp.	adres	ilość lokali	pow. m ²	sposób ogrzewania
1.	Jelonki 31	1	54,76	piece węglowe

-stan zły:

Lp.	adres	ilość lokali	pow. m ²	sposób ogrzewania
1.	Rudniki ul. Częstochowska 20	4	157,58	piece węglowe
2.	Łazy 21	1	24,00	piece węglowe
Razem		6	181,58	

Prognoza dotycząca wielkości posiadania zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2009 – 2013.

Rok	2008	2009 - 2013
Liczba lokali mieszkalnych	25	25
Liczba lokali socjalnych	7	4
Ogółem	32	29

W latach objętym programem przewiduje się zakup kontenera mieszkalnego składającego się z dwu pomieszczeń, aneksu kuchennego i toalety o łącznej powierzchni ok. 30 m². Kontener ma być przeznaczony na lokal socjalny.

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

1. Analiza wieku budynków, w których znajduje się zasób mieszkaniowy wskazuje, iż budynki wymagają znacznych nakładów na ich utrzymanie w należyтым stanie technicznym między innymi ze względu na stosowane w okresie ich budowy materiały i technologie.
2. Stan techniczny budynków lub poszczególnych jego elementów wskazują na konieczność przeprowadzania remontów, które pozwolą na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w stanie, co najmniej nie pogarszającym się, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzą do poprawy stanu technicznego zasobu.
3. Budynki wymagają podjęcia robót remontowych takich jak: roboty blacharsko – dekarские, hydrauliczne, wymiana i modernizacja ogrzewania, wymiana stolarki otworowej, docieplanie ścian i stropów, remonty i utrzymanie przewodów kominowych. W pozostałym zakresie przewiduje się utrzymanie stanu technicznego na obecnym poziomie poprzez przeprowadzanie remontów bieżących (malowanie klatek schodowych, przeglądy budynków itp.)
4. Projekt planu remontów bieżących na lata 2009 – 2013:

Lp.	Wyszczególnienie	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.
1.	Roboty blach-dekarские	125 000	105 000	70 000	0	0
2.	Roboty hydrauliczne, wymiana i modernizacja ogrzewania	0	0	45 000	2 000	43 000
3.	Wymiana stolarki otworowej	50 000	13 000	0	0	0
4.	Docieplanie ścian i stropów	0	85 000	0	15 500	65 000
5.	Remonty i utrzymanie przewodów kominowych	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
6.	Roboty związane z bieżącym utrzymaniem (malowanie klatek schodowych, przeglądy budynków itp.)	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
RAZEM		179 500	207 500	119 500	22 000	112 500

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W latach objętym programem przewiduje się sprzedaż nieruchomości zabudowanej dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym położonej w Rudnikach:

Lp.	Miejscowość	Liczba lokali	Pow. m ²
1.	Rudniki ul. Cz-wska 20	4	157,58

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2009 - 2013, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej określa w Zarządzeniu Wójt Gminy Rudniki, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
3. Zmiana wysokości czynszu, wynikająca z podwyższenia stawki podstawowej lub wystąpienia czynnika podwyższającego wartość użytkową lokalu jest wprowadzana na zasadach przewidzianych w Kodeksie cywilnym.
4. Ustala się czynniki podwyższające wartość bazową stawki czynszu:
 - a) położenie w miejscowości stanowiącej siedzibę Gminy,
 - a) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie,
 - c) lokal z doprowadzoną instalacją wodno - kanalizacyjną,
 - d) dobry stan techniczny.
7. Ustala się czynniki obniżające wartość bazową stawki czynszu:
 - a) lokal bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych,
 - b) lokal bez centralnego ogrzewania,
 - c) zły stan techniczny.

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 Urzędu Gminy. W urzędzie jest utworzone stanowisko pracy, do którego obowiązku należy zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Zadania w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:
 - zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
 - utrzymanie w należyтым stanie technicznym nieruchomości,
 - prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
 - remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy określa Rada Gminy odrębną uchwałą.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

W latach 2009 – 2013 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie z następujących źródeł:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- 3) wpływy z tytułu dzierżawy nieruchomości gruntowych;
- 4) środki budżetowe,
- 5) dotacje (dofinansowanie) z różnych źródeł.

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

Nie przewiduje się żadnych innych kosztów związanych z bieżącą eksploatacją, kosztów remontów oraz kosztów modernizacji poza wymienionymi w dziale II pkt 4 niniejszego załącznika.

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

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy jako zadanie własne, obowiązek tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali zamiennych.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2009 - 2013 ma na celu realizacją wymienionych powyżej zadań poprzez poprawę stanu technicznego oraz standardu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

W latach tych nie przewiduje się zamiany lokali. Nie planuje się również sprzedaży lokali poza sprzedażą wymienioną w dziale III niniejszego załącznika.